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, miércoles 2 de julio de 2025** **No. 59**

Guayaquil: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil

ÍNDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA DE PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B".....2

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los planes urbanísticos complementarios son aquellos que se enfocan en detallar, completar y desarrollar de manera específica las directrices del plan de uso y gestión de suelo. Estos incluyen los planes maestros sectoriales, los planes parciales y otros instrumentos de planificación urbana, los cuales deben estar subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin modificar el contenido estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El presente Plan Parcial responde a los lineamientos establecidos en la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guayaquil, específicamente en lo referente a los planes urbanísticos complementarios, conforme lo establece el Art. 49 de la norma, que regula los parámetros de aprovechamiento del suelo tanto de uso, ocupación y edificabilidad, del cantón Guayaquil. Dichos planes, diseñados en concordancia con la "Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y los Planes Urbanísticos Complementarios", buscan atender la complejidad y particularidades territoriales mediante una subclasificación que permita un tratamiento específico y adaptado a las necesidades de cada unidad territorial. Asimismo, se enmarca en los objetivos definidos en el artículo 13 de la LOOTUGS, en donde señala a los planes complementarios como instrumentos esenciales de ordenamiento territorial, garantizando un desarrollo inclusivo, resiliente, productivo y ambientalmente sostenible. La presente Ordenanza que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, se alinea con el PUGS, complementando y detallando su estructura a través de un diagnóstico técnico-territorial, en cumplimiento de los principios normativos que rigen el ordenamiento territorial del cantón Guayaquil.

Según lo establecido en el anexo 13 del de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, publicada en la Gaceta Municipal 43, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil designó como Plan Urbanístico Complementario a realizarse con inmediata urgencia y prioridad, un polígono cuya clasificación y subclasificación del suelo es Rural de Expansión Urbana, al cual se denominó como “Polígono Sur de Vía a la Costa”. Sobre este polígono, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil ha determinado, mediante oficio No. AG-AAA-2024-7585 con fecha 22 noviembre de 2024, suscrito por el Alcalde Aquiles Álvarez Henriques, la implementación de un Plan Parcial sobre una porción del mismo, determinado en el mismo oficio como la etapa “B”, para la transformación del suelo de Rural de Expansión Urbana a Urbano. Esta transformación del suelo habilitará la posibilidad de implementación de nuevos proyectos residenciales, buscando incentivar la renovación urbana del polígono; y así, reducir el déficit habitacional referido en el memorando No. DV-2024-142 de fecha 16 de agosto de 2024, suscrito por el Arq. Ricardo Antón León, Director General de Vivienda (E) a la fecha. La transformación de suelo rural de expansión urbana a urbana se realizará una vez sea actualizado y/o modificado el componente estructurante, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su reglamento.

El Polígono Sur de la Vía a la Costa comprende una extensión de 746.31 has, de las cuales 399.89 has forman parte del área de actuación urbanística (Etapa B) y está ubicada aproximadamente a 27 km del centro urbano de la ciudad de Guayaquil. Desde 2011 a 2024, el sector de Vía a la Costa se ha ido desarrollando y urbanizando hacia el oeste. Se estima que el área de actuación urbanística acoja a 239.400 habitantes y se proyecta que beneficiará a 26.079 habitantes de las centralidades aledañas de Casas Viejas y Puerto Hondo, siendo necesaria la regulación de la zona a través de un instrumento de planeamiento territorial adecuado, dando cumplimiento al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa se encuentra en una ubicación estratégica, rodeada por desarrollos urbanísticos en expansión, que incluyen áreas residenciales, comerciales y de equipamiento en general para servicio a la comunidad. Además, está conectado por importantes vías de comunicación, lo que asegura un acceso rápido y eficiente tanto al centro urbano de Guayaquil como a otras zonas cercanas. La proximidad al desarrollo del Nuevo Aeropuerto Internacional de la ciudad de Guayaquil (NAIG), también refuerza su potencial para integrarse al entorno urbano. A la fecha, los predios inmersos en la etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa, se encuentran contiguos al Área de Gestión Administrativa 10 (AGA 10) y están categorizados en suelo rural de expansión urbana y suelo urbano. Esta combinación de uso urbano y rural en expansión urbana, facilita su gradual incorporación en el área urbana, favoreciendo un desarrollo ordenado y coherente con las proyecciones de crecimiento poblacional y las necesidades de infraestructura de la zona.

Se prevé el desarrollo de importantes proyectos de infraestructura en la zona, los cuales incluyen la construcción de nuevas vías y mejoras en las existentes, con el objetivo de optimizar la conectividad tanto dentro de la etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa, como de las áreas circundantes. Dentro de estos proyectos de infraestructura se encuentra el esquema vial elaborado por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil, que tiene como propósito mejorar el acceso al NAIG y facilitar el crecimiento ordenado de la zona.

Además, se espera un creciente interés por parte de los actores públicos y privados para promover un desarrollo urbano planificado, lo que impulsará la expansión de la ciudad de manera estructurada y coherente con las necesidades de conectividad, accesibilidad, espacios públicos e integración comunitaria. Este impulso en la infraestructura no solo fortalecerá la conectividad vial, sino que también servirá como un motor para el crecimiento económico y la integración del área al dinamismo urbano de la región.

Según los informes de las direcciones y las instituciones pertinentes prestadoras de servicios consultadas, la transformación de los usos del suelo en la etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa responde a una necesidad clara de adaptación a los nuevos requerimientos urbanos generados por el crecimiento poblacional, el aumento de la actividad económica y la mejora de la conectividad en el cantón. De acuerdo con el memorando No. DV-2024-189 de la Dirección General de Vivienda, el sector de Vía a la Costa se encuentra dentro de las tendencias de crecimiento urbano y desarrollo, siendo "una opción viable para proyectos habitacionales". El citado memorando hace referencia a que es “imperativo implementar condiciones, normativas e incentivos que promuevan la construcción de viviendas accesibles y de calidad, así como una planificación urbana integral y a largo plazo que garantice las condiciones de las mismas”.

La planificación urbana complementaria en la etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa, contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes, al proporcionar un acceso más cercano y eficiente a servicios básicos como agua potable, electricidad, movilidad urbana y atención sanitaria. Este instrumento incluirá la planificación de la transformación progresiva de suelo rural de expansión en áreas urbanas, facilitando la implementación de infraestructura moderna y la creación de nuevos equipamientos públicos y privados, lo que elevará la calidad de vida de la población.

Además, la planificación atraerá inversiones privadas y públicas en diversos sectores, incluyendo comercio, servicios y desarrollos inmobiliarios, generando una dinámica económica favorable para la zona. Un mayor desarrollo habitacional en el área impulsará la creación de empleos y promoverá la diversificación económica, lo que se traducirá en nuevas oportunidades laborales para los residentes y dinamización del desarrollo económico que fortalecerá la economía local, repercutiendo positivamente en la vida cotidiana de los ciudadanos.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

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 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

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 (COOTAD), 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, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal establece que el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se realiza mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil para formular la normativa técnica territorial y urbanística que regule la utilización del suelo según densidad de población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas, dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

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 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala que la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en sus territorios.

Que, el numeral 1 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, establece la sustentabilidad dentro de los principios rectores de la ley, estableciendo además que la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales clasificarán todo el suelo cantonal en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural; establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, el numeral 1 y 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe como obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente,

incluyendo la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo que la Ley prevé de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial; así mismo establece como obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, la clasificación del suelo en urbano y rural y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Que, la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, publicada en la Gaceta Oficial N° 43 del 6 de noviembre de 2024, Edición Especial del Registro Oficial N° 1887 del 22 de noviembre de 2024, estipula en el artículo 142 numeral 1, anexo 13, los planes urbanos complementarios.

En usos de sus deberes y atribuciones contemplados en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 54 literal a) y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expide:

LA ORDENANZA DE PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B"

CAPÍTULO I

RÉGIMEN, DEFINICIONES Y OBJETO DE LA ORDENANZA

Artículo 1.- Régimen: En aplicación de las disposiciones establecidas en el COOTAD, particularmente en los literales a) y b) del artículo 55 y el literal x) del artículo 57, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, está facultado a formular la normativa técnica territorial y urbanística que regule la utilización del suelo, según densidad de población y porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas, dentro del ámbito del PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B".

Artículo 2.- Objeto: El presente PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, denominado en adelante "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B", constituye un instrumento legal que permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, establecer el régimen urbanístico en determinado territorio bajo su jurisdicción y su posterior transformación del suelo de expansión urbana a suelo urbano, identificado en el polígono que comprende el presente PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B, en aplicación a lo establecido en la Ordenanza que actualiza integralmente el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instituye el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Guayaquil.

Artículo 3.- 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
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
VIS:	Vivienda de Interés Social
VIP:	Vivienda de Interés Público

Artículo 4.- Definiciones:

4.1.- 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.

4.2.- 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.

4.3.- 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 adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva

planificación especial.

b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

El componente estructurante tendrá una vigencia de acuerdo a lo estipulado en el artículo 12 del reglamento de la LOOTUGS.

4.4.- 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.

4.5.- Normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo: Cuerpo articulado de normas y cartografías que instrumentan la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil.

4.6.- 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.

4.7.- Usos Comerciales y de Servicios: Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

4.8.- 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.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

Artículo 5.-Diagnóstico de las condiciones del Plan Parcial: El presente plan parcial está integrado por su memoria técnica y los siguientes instrumentos que coadyuvan a cumplir su contenido y la aplicación de esta normativa:

TABLA 1: Documentos que componen la ORDENANZA DE PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B"

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES		
ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	**ANEXO N°**	**CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO**
La delimitación y características del área de la actuación urbana.	Anexo 1:	Límites y ubicación del polígono de expansión.
	Anexo 2:	Subclasificación de Suelo del área de Diagnóstico
	Anexo 3:	Crecimiento urbano de la Vía a la Costa.
	Anexo 4:	Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa.
	Anexo 4.1:	Informe de Polígonos actualizados de Proyectos Habitacionales. Memorando No. DV-2024-142.
	Anexo 4.2:	Informe detallado sobre la situación del déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil. Memorando No. DV-2024-189.
	Anexo 4.3	Proyectos urbanísticos aprobados dentro del polígono sur situado en Vía a la Costa Memorando No. DUMCE-CEM-2025-4533
	Anexo 4.4	Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19662 delimitación de coordenadas del polígono
Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	Anexo 5:	Mapa 1 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.
	Anexo 5.1:	Mapa 2 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.
	Anexo 5.2:	Mapa 3 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.
Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	Anexo 6:	Mapa de criterios ambientales del área de diagnóstico y área de actuación urbanística.
	Anexo 6.1:	Informe de Ambiente DGA-2024-0526.- ALCANCE AL OFICIO DAPAV-2024-3664
	Anexo 6.2:	Informe de Dirección de Aseo Cantonal. Memorando No. DACMSE-P-2024-4652.
	Anexo 6.3:	Cartografía proporcionada por la Coordinación General de Catastro y Avalúos Memorando DUMCE-CA-2025-4605
	Anexo 6.4	Oficio MAG-DDGUAYAS-2024-2394-OF del Ministerio de Agricultura y Ganadería, con relación a tierras rurales y ancestrales.
Estructura predial.	Anexo 7:	Mapa de tamaño de predios del área de diagnóstico y área de actuación urbanística.
	Anexo 8:	Suelo vacante en el área de diagnóstico y en el polígono sur de expansión urbana.
Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	Anexo 9:	Estructura vial del cantón Guayaquil.
	Anexo 10:	Propuesta de estructura de malla vial Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.
	Anexo 11:	Espacios públicos y áreas verdes existentes en el área

		de diagnóstico.
	Anexo 12:	Identificación de equipamiento existente en el área de diagnóstico
	Anexo 13:	Redes de agua potable y aguas servidas en el área de diagnóstico.
	Anexo 14:	Redes eléctricas existentes en el área de diagnóstico y etapa B.
	Anexo 14.1:	Informe de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil. Oficio AAG-GG-2025-079-0
Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	Anexo 14.2:	Informe de Interagua. Oficio No. EOM-DT-0010744120250
	Anexo 14.3:	Informe de CNEL. Oficio No. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O.
	Anexo 14.4:	Informe de Interagua No. EOM-DO-000729012024, donde se determinan los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre.
Determinantes de superior jerarquía (planes relacionados con el suelo)	Anexo 15:	Planes maestros aprobados dentro de la etapa B.
Condiciones de amenaza y riesgo.	Anexo 16:	Condiciones de amenaza y riesgo en el área de diagnóstico y el área de actuación urbanística.
	Anexo 16.1:	Informe de Interagua. Oficio No. EOM-SCU-000728412024
	Anexo 16.2:	Respuesta de Prefectura del Guayas a existencia de sistemas de riego Oficio Nro. PCG-DRD-2025-0016-O
MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA		
Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.	Anexo 17:	Esquema vial y propuesta de espacios públicos
Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	Anexo 18:	Actas de reuniones, acta de socialización del Plan Parcial y oficio N° DGVC-2025-0481, suscrito por el Abg. Marcos Toro Espinoza, Msc., Director General de Vinculación con la Comunidad.

Artículo 6.- Delimitación del Plan Parcial: El Plan Parcial Ordenamiento Territorial denominado "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B", circunscribe sus prescripciones vinculantes al polígono cuya delimitación tiene las siguientes coordenadas:

TABLA 2: Descripción de coordenadas del Polígono de Intervención

COORDENADAS POLÍGONO B		
	X	Y
1	605.060,14	9.754.073,85
2	604.069,77	9.755.235,43
3	604.099,88	9.755.263,29
4	604.192,05	9.755.348,55
5	604.774,19	9.755.887,09
6	605.214,08	9.756.203,28
7	605.251,67	9.756.230,29

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

8	605.517,78	9.756.421,57
9	605.620,31	9.756.495,27
10	605.704,57	9.756.555,84
11	605.779,87	9.756.609,96
12	606.152,46	9.756.705,16
13	606.255,79	9.756.722,78
14	606.482,03	9.756.761,35
15	606.682,71	9.756.795,57
16	606.693,81	9.756.797,46
17	607.122,99	9.756.870,63
18	607.118,13	9.756.861,83
19	606.959,54	9.756.582,39
20	606.917,24	9.756.505,29
21	606.915,16	9.756.504,20
22	606.911,26	9.756.497,46
23	606.880,20	9.756.443,86
24	606.873,71	9.756.432,67
25	606.858,70	9.756.406,75
26	606.854,00	9.756.397,05
27	606.851,63	9.756.392,15
28	606.824,96	9.756.337,05
29	606.824,73	9.756.336,68
30	606.792,02	9.756.283,50
31	606.733,26	9.756.187,95
32	606.706,60	9.756.144,61
33	606.706,11	9.756.143,80
34	606.687,38	9.756.113,35
35	606.685,88	9.756.110,92
36	606.623,89	9.756.010,13
37	606.509,14	9.755.823,56
38	606.457,30	9.755.739,26
39	606.454,96	9.755.735,40
40	606.393,57	9.755.635,59
41	606.355,26	9.755.574,18
42	606.329,07	9.755.532,19
43	606.315,92	9.755.511,12
44	606.278,51	9.755.451,16
45	606.260,63	9.755.422,50
46	606.223,73	9.755.363,35
47	606.170,13	9.755.277,44
48	606.127,38	9.755.208,93

49	606.087,03	9.755.144,24
50	606.063,09	9.755.108,79
51	606.057,44	9.755.100,43
52	606.030,51	9.755.052,22
53	606.030,08	9.755.051,45
54	606.013,19	9.755.021,22
55	605.955,55	9.754.925,72
56	605.896,31	9.754.818,28
57	605.843,88	9.754.723,20
58	605.830,04	9.754.698,10
59	605.777,54	9.754.602,89
60	605.660,24	9.754.390,37
61	605.641,92	9.754.360,56
62	605.633,49	9.754.346,85
63	605.498,49	9.754.127,23
64	605.482,17	9.754.100,68
65	605.349,65	9.753.885,08
66	605.348,70	9.753.883,54
67	605.319,72	9.753.836,39
68	605.295,79	9.753.797,46
69	605.273,19	9.753.823,97

Cuando los límites del polígono definido en el PUGS para el desarrollo del presente Plan Parcial, excluya parcialmente la cabida de algún predio, se entenderá que la delimitación prevista en el presente artículo incluye la totalidad del predio, con la finalidad de que el área excluida del predio pueda, de ser el caso, acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

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: Los 224 predios que conforman el polígono de intervención del presente plan parcial - etapa B, presentan, de acuerdo a 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" publicada en el Registro Oficial No. 1208 de 27 de diciembre de 2023, los siguientes valores por metro cuadrado:

7.1. Predios con valor de suelo de $0.45 por metro cuadrado: 96-7110-1-0-0-0, 96-7110-10-0-0-0, 96-7110-11-0-0-0, 96-7110-12-0-0-0, 96-7110-13-0-0-0, 96-7110-14-0-0-0, 96-7110-15-0-0-0, 96-7110-16-0-0-0, 96-7110-17-0-0-0, 96-7110-2-0-0-0, 96-7110-3-0-0-0, 96-7110-4-0-0-0, 96-7110-5-0-0-0, 96-7110-6-0-0-0, 96-7110-7-0-0-0, 96-7110-8-0-0-0, 96-7110-9-0-0-0, 96-7111-1-0-0-0, 96-7111-10-0-0-0, 96-7111-11-0-0-0, 96-7111-12-0-0-0, 96-7111-13-0-0-0, 96-7111-14-0-0-0, 96-7111-15-0-0-0, 96-7111-16-0-0-0, 96-7111-17-0-0-0, 96-7111-2-0-0-0, 96-7111-3-0-0-0, 96-7111-4-0-0-0, 96-7111-5-0-0-0, 96-7111-6-0-0-0, 96-7111-7-0-0-0, 96-7111-8-0-0-0, 96-7111-9-0-0-0, 96-7112-1-0-0-0, 96-

7112-2-0-0-0, 96-7113-1-0-0-0, 96-7113-2-0-0-0, 96-7114-1-0-0-0, 96-7114-2-0-0-0, 96-7114-3-0-0-0, 96-7115-1-0-0-0, 96-7115-10-0-0-0, 96-7115-11-0-0-0, 96-7115-12-0-0-0, 96-7115-13-0-0-0, 96-7115-14-0-0-0, 96-7115-15-0-0-0, 96-7115-16-0-0-0, 96-7115-17-0-0-0, 96-7115-18-0-0-0, 96-7115-19-0-0-0, 96-7115-2-0-0-0, 96-7115-20-0-0-0, 96-7115-21-0-0-0, 96-7115-22-0-0-0, 96-7115-23-0-0-0, 96-7115-24-0-0-0, 96-7115-25-0-0-0, 96-7115-26-0-0-0, 96-7115-27-0-0-0, 96-7115-28-0-0-0, 96-7115-3-0-0-0, 96-7115-4-0-0-0, 96-7115-4-0-0-0, 96-7115-5-0-0-0, 96-7115-6-0-0-0, 96-7115-7-0-0-0, 96-7115-8-0-0-0, 96-7115-9-0-0-0, 96-7116-1-0-0-0, 96-7116-10-0-0-0, 96-7116-11-0-0-0, 96-7116-12-0-0-0, 96-7116-13-0-0-0, 96-7116-14-0-0-0, 96-7116-15-0-0-0, 96-7116-16-0-0-0, 96-7116-17-0-0-0, 96-7116-18-0-0-0, 96-7116-19-0-0-0, 96-7116-2-0-0-0, 96-7116-20-0-0-0, 96-7116-21-0-0-0, 96-7116-22-0-0-0, 96-7116-23-0-0-0, 96-7116-24-0-0-0, 96-7116-25-0-0-0, 96-7116-26-0-0-0, 96-7116-27-0-0-0, 96-7116-28-0-0-0, 96-7116-29-0-0-0, 96-7116-3-0-0-0, 96-7116-30-0-0-0, 96-7116-31-0-0-0, 96-7116-32-0-0-0, 96-7116-4-0-0-0, 96-7116-5-0-0-0, 96-7116-6-0-0-0, 96-7116-7-0-0-0, 96-7116-8-0-0-0, 96-7116-9-0-0-0, 96-7117-1-0-0-0, 96-7117-10-0-0-0, 96-7117-11-0-0-0, 96-7117-12-0-0-0, 96-7117-13-0-0-0, 96-7117-14-0-0-0, 96-7117-15-0-0-0, 96-7117-16-0-0-0, 96-7117-17-0-0-0, 96-7117-18-0-0-0, 96-7117-19-0-0-0, 96-7117-2-0-0-0, 96-7117-20-0-0-0, 96-7117-21-0-0-0, 96-7117-22-0-0-0, 96-7117-23-0-0-0, 96-7117-24-0-0-0, 96-7117-25-0-0-0, 96-7117-26-0-0-0, 96-7117-27-0-0-0, 96-7117-28-0-0-0, 96-7117-29-0-0-0, 96-7117-3-0-0-0, 96-7117-30-0-0-0, 96-7117-31-0-0-0, 96-7117-32-0-0-0, 96-7117-33-0-0-0, 96-7117-34-0-0-0, 96-7117-35-0-0-0, 96-7117-36-0-0-0, 96-7117-37-0-0-0, 96-7117-38-0-0-0, 96-7117-39-0-0-0, 96-7117-4-0-0-0, 96-7117-5-0-0-0, 96-7117-6-0-0-0, 96-7117-7-0-0-0, 96-7117-8-0-0-0, 96-7117-9-0-0-0, 96-7118-1-0-0-0, 96-7118-2-0-0-0, 96-7118-3-0-0-0, 96-9091-1-0-0-0, 96-9092-1-0-0-0, 96-9093-1-0-0-0, 96-9094-1-0-0-0

7.2. Predios con valor de suelo de $12.50 por metro cuadrado: 96-1230-1-0-0-0, 96-1231-1-0-0-0, 96-1232-1-0-0-0, 96-1233-1-0-0-0, 96-1234-1-0-0-0, 96-1237-1-0-0-0, 96-1238-1-0-0-0, 96-1239-1-0-0-0, 96-1240-1-0-0-0, 96-1240-2-0-0-0, 96-1240-3-0-0-0, 96-1240-4-0-0-0, 96-1241-1-0-0-0, 96-1242-1-0-0-0, 96-1243-1-0-0-0, 96-1244-1-0-0-0, 96-1244-2-0-0-0, 96-1245-1-0-0-0, 96-1245-2-0-0-0, 96-1245-3-0-0-0, 96-1245-4-0-0-0, 96-1245-5-0-0-0, 96-1246-1-0-0-0, 96-1246-2-0-0-0, 96-1246-3-0-0-0, 96-1246-4-0-0-0.

7.3. Predios con valor de suelo de $29.15 por metro cuadrado: 96-129-1-0-0-0, 96-132-1-0-0-0, 96-278-1-0-0-0.

7.4. Predios con valor de suelo de $41.75 por metro cuadrado: 96-1100-0-0-0-0, 96-1101-0-0-0-0, 96-1102-0-0-0-0, 96-1103-0-0-0-0, 96-1104-0-0-0-0, 96-1105-0-0-0-0, 96-1106-0-0-0-0, 96-1107-0-0-0-0, 96-1108-0-0-0-0, 96-1109-0-0-0-0, 96-1110-0-0-0-0, 96-133-2-0-0-0, 96-192-1-0-0-0, 96-209-1-1-0-0, 96-209-1-10-0-0, 96-209-1-11-0-0, 96-209-1-12-0-0, 96-209-1-13-0-0, 96-209-1-14-0-0, 96-209-1-15-0-0, 96-209-1-16-0-0, 96-209-1-17-0-0, 96-209-1-18-0-0, 96-209-1-19-0-0, 96-209-1-20-0-0, 96-209-1-21-0-0, 96-209-1-22-0-0, 96-209-1-23-0-0, 96-209-1-24-0-0, 96-209-1-25-0-0, 96-209-1-5-0-0, 96-209-1-6-0-0, 96-209-1-7-0-0, 96-209-1-8-0-0, 96-209-1-9-0-0, 96-255-1-0-0-0, 96-298-1-0-0-0, 96-7473-0-0-0-0, 96-7474-0-0-0-0, 96-7475-0-0-0-0, 96-984-0-0-0-0, 96-985-0-0-0-0, 96-986-0-0-0-0, 96-987-0-0-0-0, 96-988-0-0-0-0, 96-989-0-0-0-0.

7.5. Predios con valor de suelo de $50 por metro cuadrado: 96-84-1-0-0-0.

Los 224 predios indicados anteriormente, y que son parte de la Etapa B, están detallados en el Documento Técnico del Diagnóstico y Formulación del Plan Parcial Vía a la Costa – Etapa B, dentro del diagnóstico de las condiciones actuales, literal d: Estructura Predial (Tabla 1: Descripción de predios que conforman la Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa), de acuerdo con la cartografía proporcionada por la Coordinación de Catastro por medio del memorando DUMCE-CA-2025-4605, de fecha 18 de marzo de 2025, en archivo shapefile.

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

8.1. Aspectos Climáticos: El polígono en cuestión, se implanta en el sector de Chongón considerado dentro de sus condiciones climáticas en el espectro de la costa ecuatoriana, con un clima tropical de sabana, presentando temperaturas medias anuales entre los 24°C y 30°C, con variables de día y de noche, cambiando esta condición de acuerdo con la estación del año; asimismo, cuenta con una humedad media del 75%.

8.2. Incidencia Solar: El polígono en cuestión se encuentra ubicado en latitud -2.1° y longitud -79.9°, lo que permite una alta exposición solar durante la mayor parte del año, con un ángulo de incidencia variable según la estación.

8.3. Vientos: En términos conceptuales, el viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía y del horario, este último influye en la velocidad y dirección. La dirección promedio tiene predominio del sureste en el transcurso del año, presentando una velocidad promedio superior a 10 km/h.

8.4. Topografía: Dentro del área de diagnóstico, las curvas de nivel están separadas en su mayoría por una distancia moderada, lo que indica un terreno con pendientes suaves a medias. Sin embargo, hay algunos sectores donde las curvas se acercan más, lo que indica pequeñas áreas con pendiente más pronunciada. Esto podría representar lomas o pequeños desniveles dentro del área. Las altitudes oscilan principalmente entre 20 y 60 metros sobre el nivel del mar, mientras que, dentro del área de actuación urbanística, existe una mayor proporción en las cotas bajas (20-40 m), lo cual podría indicar una inclinación general suave hacia un punto más bajo del terreno.

Artículo 9.- Estructura predial existente: El área de actuación urbanística del plan parcial del polígono sur de Vía a la Costa - etapa B, tiene una extensión de 3’998.969 km2 (399.90 has), conformada por doscientos veinticuatro (224) predios.

Los 224 predios forman parte del desarrollo del plan parcial se ajustan a la información catastral proporcionada por la Coordinación General de Catastros y Avalúos, mediante memorando DUMCE-CA-2025-4605 de fecha 18 de marzo de 2025, mediante el cual se remitió el catastro gráfico y alfanumérico de los predios involucrados.

La estructura predial se compone de lotes que van desde 200 m² hasta 1200 has, con una morfología variada conformada por lotes rectangulares, lotes alargados, y lotes irregulares.

Para una descripción más amplia del presente articulado, considérese lo detallado en la memoria técnica, dentro del diagnóstico de las condiciones actuales, en su literal d.

Artículo 10.- Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos: Como suelo público, no se cuenta con predios de propiedad municipal en la Etapa B del polígono sur de expansión urbana de Vía a la Costa.

Dentro del suelo público vacante, se establecerá la previsión de equipamiento para la dotación de servicios a la población del sector. En cuanto al suelo vacante, previo análisis e informes respectivos, se podrá establecer la necesidad de ubicar algún tipo de servicio o equipamiento, en virtud de la necesidad y el desarrollo del sector.

Artículo 11.- Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad de espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos:

11.1 Movilidad: En el área de diagnóstico del Plan Parcial Vía a la Costa, existe una red vial primaria, compuesta por vías categorizadas según la jerarquía vial del Plan de Uso y gestión del Suelo de Guayaquil, como V1, V1' y V2 y una red vial secundaria con vías categorizadas como V3

Dentro de la red vial primaria, las vías categorizadas como V1, tienen una extensión de 43 Km, las V1', 18.12 Km y las V2, 18.61 Km, mientras que dentro la red vial secundaria, las vías V3 tienen una extensión de 77.16 Km. Existe un circuito de ciclovía dentro del área de diagnóstico, que tiene 9 Km de extensión.

Asimismo, dentro de la unidad de actuación urbanística Etapa B, está contemplada la implantación de una malla vial, una propuesta que forma parte del "Estudio de la red vial en la zona adyacente de la Vía a la Costa desde el Km. 18 hasta el Km. 40 en el sector de Daular", consultoría que se encuentra en desarrollo por parte de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

11.2 Espacios públicos y áreas verdes: Tomando en cuenta la población de las centralidades de Casas Viejas y Puerto Hondo, que es de 26.709 habitantes, sabiendo que el área de los espacios públicos y áreas verdes de acceso público es de 100.190,65 m2, tendríamos un índice de 3,84 m2 de áreas verdes por habitante

En relación con las áreas verdes de acceso restringido por su ubicación dentro de las urbanizaciones cerradas, suman un área de 82.607,47 m2, lo que resulta en un índice de 3,17 m2 de áreas verdes por habitante.

Los índices antes mencionados, estarían por debajo de lo estipulado en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, en su artículo 76.4, en el cual indica lo siguiente: *"Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m2/hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m2/hab."*, lo que evidencia la necesidad de implementar políticas para el

incremento de espacios públicos verdes que promuevan la integración de la comunidad y el derecho a la ciudad.

Debido al bajo índice verde urbano por habitante, se debe considerar la implementación de áreas verdes y espacios públicos de calidad a toda la población del sector, que mitiguen la falta de dichos espacios, y que sirvan no solo a la nueva población, sino también a la población existente. A medida que el área se expanda, es importante seguir promoviendo la inclusión de más áreas verdes, así como asegurar que los espacios públicos continúen siendo accesibles y funcionales para todos los usuarios.

11.3 Servicios y Equipamientos: El área de diagnóstico cuenta con un total de 68 equipamientos, de los cuales 37 son privados y 31 públicos. Esto refleja una menor disponibilidad de equipamientos públicos en relación con la población de las centralidades de Casas Viejas y Puerto Hondo; así como una polarización de servicios dentro de los equipamientos existentes ya que el 32.86% corresponde a equipamientos educativos, el 21.43% a equipamientos recreativos y de deportes, y el 17.14% a equipamientos de culto, en comparación con el 8.57% de equipamientos de salud, 8.57% de equipamientos de seguridad, el 5.71% de equipamientos de transporte, 1.43% de equipamiento de aprovisionamiento, 1.43% de equipamiento de inclusión social, 1.43% de servicios funerarios, y 1.43% de administración pública.

Dentro del área de actuación urbanística Etapa B del polígono sur de expansión urbana de Vía a la Costa, en la actualidad no existe ningún tipo de servicio o equipamiento, debido a que es una zona rural de expansión urbana que tendrá un desarrollo futuro.

Para la descripción del presente articulado, considérese lo detallado en la memoria técnica, dentro del diagnóstico de las condiciones actuales, en su literal f.

Artículo 12.- Redes principales de servicios públicos, capacidad y disponibilidad: Actualmente dentro del área de actuación urbanística Etapa B del polígono sur de expansión urbana de Vía a la Costa, en la actualidad no existe ningún tipo de redes de servicio público debido a que es una zona rural de expansión urbana que tendrá un desarrollo futuro, a diferencia del área de diagnóstico que sí cuenta con instalaciones eléctricas y sanitarias.

En virtud de lo antes expuesto y debido al desarrollo urbano al cual se someterá el sector una vez aprobado este plan parcial, las empresas prestadoras de servicios deberán incluir en su planificación el abastecimiento de la infraestructura necesaria para la dotación de los servicios básicos.

Para una descripción más amplia del presente articulado, considérese lo detallado en la memoria técnica, dentro del diagnóstico de las condiciones actuales, en su literal g.

Artículo 13.- Condiciones de amenaza y riesgo: Dentro del área de influencia, hacia el noreste y el suroeste del polígono de expansión urbana de Vía a la Costa, según lo publicado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2027, se ubican zonas catalogadas como industriales, protegidas y vulnerables, las cuales pueden incluir industrias o ecosistemas susceptibles a daños. Hacia el norte, se evidencian zonas de escorrentías, que señalan rutas de flujo de agua superficial o drenaje natural. Hacia el norte del área de influencia, se ubica el poliducto de Petrocomercial, una infraestructura estratégica relacionada con la distribución de hidrocarburos.

Dentro de todo el polígono, se evidencia la presencia de escorrentías, que pueden representar un factor de riesgo (por ejemplo, inundaciones); mientras que, al norte del polígono, el poliducto de Petrocomercial tiene un recorrido que va de este a oeste en el polígono de expansión urbana.

De acuerdo con la información obtenida por parte de las empresas prestadoras de servicios afines al ordenamiento del territorio, en el sector se presentan franjas de servidumbre ocasionadas por el paso de escorrentías, las cuales deberán ser consideradas en los desarrollos inmobiliarios y deberán contar con las respectivas factibilidades de acuerdo a la entidad competente.

Para la descripción más amplia del presente articulado, considérese lo detallado en la memoria técnica, dentro del diagnóstico de las condiciones actuales, en su literal i.

CAPÍTULO III

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

SECCIÓN I: MODELO DE OCUPACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 14.- Modelo de ocupación y transformación del suelo en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo: La ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre de 2024, Registro Oficial N.° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre de 2024, en su Anexo 13, designa como Plan Urbanístico Complementario a realizarse con inmediata urgencia y prioridad, al "Polígono Sur de Vía a la Costa" clasificado en el PUGS como suelo rural de expansión urbana. En ese sentido, el Alcalde de Guayaquil mediante oficio No. AG-AAA-2024-7585, de fecha 22 de noviembre de 2024, fundamentado en el contenido del oficio No. LASE-2024-013 (con anexos) del 21 de noviembre de 2024, solicitó:

> *(...)*
>
> *"sírvase proceder con la elaboración del Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa; así como también se trabajen paralelamente las etapas A y B; y que se designe al equipo de la Dirección que se encargará de la construcción del mencionado plan, previo cumplimiento de las formalidades de ley.*
>
> *(...)*

La ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" contiene, dentro de los documentos integrales que la conforman, la ubicación territorial del suelo rural de expansión urbana de la ciudad de Guayaquil:

- Anexo 2.4 - Subclasificación del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
- Anexo 6.4 - Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
- Anexo 7.7 - Usos Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
- Anexo 7.8 - Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural de Expansión Urbana del cantón Guayaquil.
- Anexo 8.4 - Subzonas Rurales de Expansión Urbana Cantón Guayaquil.

La ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" en su marco legal establece las condiciones para que, conforme a las necesidades territoriales, se designen nuevos polígonos para Vivienda de Interés Social y Viviendas de Interés Público, así como los respectivos lineamientos para transformación y asignación del uso de suelo. Lo anterior sustentado en el siguiente marco legal:

"(...)

142.1.- Polígonos identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.- Los polígonos identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios son los que se encuentran contenidos en el Anexo 13 de la presente Ordenanza, y corresponde a demarcaciones que por sus características estructuradoras, necesidades de consolidación y desarrollo y por responder estratégicamente a la visión de ciudad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, han sido identificados para ser detallados particularmente a través de un plan urbanístico complementario.

(...)"

"(...)

Art. 133. 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. 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.

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

(...)"

"(...)

Art. 134. Parámetros Generales para la formulación de Planes Parciales en Suelo Rural de Expansión Urbana o Desarrollo de Suelo Urbano. - La aplicación de planes parciales podrá formularse por iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por: (…)

b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

c) Generación de proyectos de Vivienda de Interés Social, cuando el proyecto requiera un mayor aprovechamiento del suelo.

(...)"

"(...)

Art. 139.- Contenidos mínimos de los planes parciales para el desarrollo de viviendas de interés social. - Los planes parciales para el desarrollo de viviendas de interés social 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

(...)"

"(...)

Art. 93.- Otros polígonos destinados para vivienda de interés social. - Independientemente de los polígonos identificados en el presente PUGS, para el desarrollo de vivienda de interés social, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá identificar nuevos polígonos y a través de diversos instrumentos de gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS, desarrollar otras zonas conforme a las necesidades territoriales.

(...)"

"(...)

Art. 39.- PIT de Suelo Rural de Expansión Urbana de Guayaquil. - Para el suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal se determinaron diez (10) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT de expansión urbana de Guayaquil se encuentra contenido en el Anexo 6.4 de la presente Ordenanza.

(...)"

En concordancia con la normativa aplicable, el polígono correspondiente al presente plan parcial presenta las siguientes características:

Componente Estructurante:
- **Clasificación:** SUELO RURAL.
- **Subclasificación del Suelo:** RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.

Componente Urbanístico:
- **Polígono de Intervención Territorial:** PIT-REU-G-03
- **Tratamiento Urbanístico:** DESARROLLO
- **Uso General:** RESIDENCIAL

Artículo 15.- Zonificación y usos asignados: Para cumplir lo dispuesto en el marco legal de uso y gestión del suelo, el presente instrumento asigna a los predios comprendidos en su artículo 6 de delimitación, la zonificación RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO con sus respectivos usos de suelo, según la tabla 3, que se detalla a continuación:

TABLA 3: Zonificación específica según los Usos de Suelo

Zonificación		Uso general	Usos de Suelo Específicos			
			Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
ZR-IS-IP	Zona Residencial Interés Social e Interés Público	Residencial	Residencial de alta densidad	Residencial de baja densidad, Residencial de mediana densidad, Comercio	Equipamiento	Industrial, Aprovechamiento Extractivo

Los propietarios de predios que cuenten con zonificación o condiciones urbanísticas preexistentes otorgadas mediante reglamento interno u otra normativa aprobada por la autoridad municipal, así como consulta previa de anteproyecto, podrán acogerse de los derechos y obligaciones que emanan de este artículo, para lo cual deberán incluir al ingreso de la consulta previa del anteproyecto, una petición expresa del propietario del predio a la DUMCE.

A fin de fomentar la diversificación de usos, tipologías urbanas y actividades, el propietario podrá realizar el cambio de uso de suelo a cualquiera de las zonificaciones con sus usos correspondientes descritas en la siguiente TABLA 4, mediante el pago de la concesión onerosa de derechos, cuando corresponda y conforme a las directrices determinada en el presente plan parcial:

TABLA 4: Zonificación específica según los Usos de Suelo

Zonificación		Uso general	Usos de Suelo			
			Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
ZR-2A	Zona Residencial	Residencial	Residencial de baja densidad	Residencial de mediana densidad	Equipamiento, Comercio	Residencial de alta densidad, Industrial, Aprovechamiento Extractivo
ZRC	Zona Residencial Comercial	Residencia	Residencial de baja densidad	Comercio	Equipamiento	Residencial de alta densidad, Industrial, Aprovechamiento Extractivo
CC-VC	Corredor Comercial Polígono Sur Vía a la Costa	Comercial	Comercial	Residencial de baja y mediana densidad	Equipamiento	Residencial de alta densidad, Industrial, Aprovechamiento Extractivo
ZEU	Zona de Equipamiento Urbano	Equipamiento	Equipamiento	Uso de Protección Ecológica, Uso de Protección de Riesgos	Residencial, Comercial y de Servicios	Industrial, Aprovechamiento Extractivo

Para la compatibilidad de actividades específicas permitidas en cada zonificación se deberá considerar:

a) **Zona Residencial 2A (ZR-2A)**: Se acogerá a la compatibilidad de actividades de la zona Residencial A (ZR-A) del Anexo B de la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, sus actualizaciones o normativa específica que se establezca para estos fines.
b) **Zona Residencial Comercial (ZRC)**: Se acogerá a la compatibilidad de actividades de la Zona Residencial C (ZR-C) del Anexo B de la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, sus actualizaciones o normativa específica que se establezca para estos fines.
c) **Corredor Comercial Polígono Sur Vía a la Costa (CC-VC):** Se acogerá a la compatibilidad de actividades del Corredor Comercial F (CC-F) del Anexo B de la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, sus actualizaciones o normativa específica que se establezca para estos fines.

Artículo 16.- Condiciones normativas de los Usos Principales del Suelo Urbano, resultante del presente plan parcial: La normativa para los predios que comprenden el territorio en el que se aplicará el "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B", es la siguiente:

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

a) ZONA RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO (ZR-IS-IP): Son aquellas zonas en las que se puede construir soluciones residenciales de alta densidad integrado o no con áreas comerciales respetando los parámetros de ordenamiento del suelo.

TABLA 5: Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial de Interés Social e Interés Público.

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
	En línea de lindero		Tipo de Edificaciones			Características de la Edificación	Características del lote mínimo		Densidad	Intensidad de la Edificación		Retiros mínimos	
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Contigua		Área m^2	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Posterior ml
ZR-IS-IP	-	-	Si**	Si	-	Residencial Unifamiliar	72	6,00	500	0,70	1,40	2,00	1,00
						Residencial* Multifamiliar	500	20,00	600	0,55	2,20	4,00	3,00

*Los proyectos urbanísticos que integren en un mismo desarrollo a residencias unifamiliares y multifamiliares, las características del lote mínimo se podrán modificar en su área a un mínimo de 300 m2, un frente mínimo de 12 ml y un retiro posterior mínimo de 2 ml.
**Para edificaciones residenciales unifamiliares de tipo aisladas el retiro lateral mínimo es de 1 ml.

b) ZONA RESIDENCIAL 2A: Zona en la que se puede construir soluciones residenciales respetando los parámetros de ordenación del suelo.

TABLA 6: Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial 2A

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
	En línea de lindero		Tipo de Edificaciones			Otros	Características del lote mínimo		Densidad	Intensidad de la Edificación		Retiros Mínimo		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área m2	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml o % del frente del terreno	Posterior ml
ZR - 2A	---	SI	---	SI	---	---	180 - 600	9 - 15	260	0,65	1,60	3,00	1,00	2,00
	---	SI	SI	---	---	Bloque	Min. 600	25	600	0,60	2,50	3,00	1,50	3,00
	---	SI	SI	---	---	---	601 - 1.000	15 - 20	260	0,50	1,25	3,00	1,20	3,00
	---	SI	SI	---	---	Bloque	Mín. 1.000	Mín. 30	360	0,40	1,40	5,00	4,00	5,00
	---	SI	---	---	SI	Torre 1/	Mín. 1.000	Mín. 20	600	0,50	2,20	3,00	2,00	5,00
	---	SI	---	---	SI	CRC	Mín. 1.000	---	600	0,60	1,80	3,00	---	2,50

	---	SI	---	---	SI	CRP	Mín. 1.000	---	450	0,70	1,40	---	---	---
C/S	Ver Compatibilidad de Usos Cuadro B						---	Mín. 25 mts.	---	0,50	1,00	3,00	15%	2,50
1/Torre: La base está constituida por la planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 2mts, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal.									C= Comercio					
									S= Servicios					
CRC = Conjunto Residencial Continuo; Altura máxima permitida será tres pisos (3 Pisos)			CRP = Conjunto Residencial con Patio; Altura máxima permitida será dos pisos (2 Pisos)						Retiros Mínimos: Cuando se indique el número, corresponderá a metros lineales, cuando este el número acompañado del signo (%) equivaldrá al porcentaje del parámetro indicado. Los retiros deben tener la medida interior libre.					
ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Para vivienda unifamiliar será de 2 pisos, incluido planta baja														

c) ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL DEL POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA: Es aquella infraestructura destinada a actividad comercial integrada uso residencial.

TABLA 7: Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial Comercial

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
	En línea de lindero		Tipo de Edificaciones			Otros	Características del lote mínimo		Densidad	Intensidad de la Edificación		Retiros mínimos		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Contigua		Área m²	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml
ZRC	Si	-	Si	-	-	-	300	12,00	600	0,80	4,20	P. Baja 2,0 P. Alta 0	1,00	2,00
ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)														

d) CORREDOR COMERCIAL POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA: Es aquella infraestructura destinada a actividad comercial o integrado incluso con residencia identificado en la red vial primaria y secundaria especificadas en el artículo 19 de la presente Ordenanza, del polígono sur de vía a la costa en los predios frentistas de las mismas.

TABLA 9: Condiciones Normativas Subzona - Corredor Comercial (CC) Polígono Sur Vía a la Costa

Subzona	Condiciones de Ordenamiento						Condiciones de Edificación							
	En línea de lindero		Tipo de Edificaciones			Otros	Características del lote mínimo		Densidad	Intensidad de la edificación		Retiros mínimos		
	Con soportal	Sin soportal	Aislada	Adosada	Contigua		Área m2	Frente ml	Hab/Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml / %	Posterior ml / %
CC - Polígono Sur Vía a la Costa	-	-	-	Si	-	-	160	10	1.000	0,85	4,20	3,00	1,00	2,50
	-	-	Si	-	-	-	300	12	1.200	0,80	6,00	5,00	1,00	3,00
	-	-	Si	-	-	-	1000	20	1800	0,80	8,00	3,00	10%	15%
ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)												Retiros mínimos: Cuando se indique el número, corresponderá a metros lineales, cuando este el número acompañado del signo (%) equivaldrá al porcentaje del parámetro indicado.		

e) ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento diferenciando su carácter público y privado.

SECCIÓN II: AFECTACIONES

Artículo 17.- Afectaciones y sus franjas de protección: Constituyen elementos naturales o artificiales que, además de servir como hitos estructuradores y para la delimitación de las zonas que contempla la Ordenanza, por su importante utilidad funcional requieren de condiciones especiales de usos de suelo para su preservación y mantenimiento. Tales condiciones son:

a) Cuerpos de agua naturales: Mediante el certificado de servidumbre otorgado por INTERAGUA mediante oficio No. EOM-DO-000729012024, se determinan los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre.

Mediante oficio No. EOM-DT-001074412025 de fecha 29 de enero de 2025, INTERAGUA determinó sobre las redes de distribución de agua potable y recolección de aguas servidas, de la etapa B del polígono de expansión urbana sur de Vía a la Costa, lo siguiente: *(…) "El área del proyecto se extiende como una faja paralela a la vía a la Costa, delimitada al Noreste por el Cerro Azul y la cordillera de Chongón, y al Suroeste por el Estero Salado. Esta faja está atravesada por una serie de esteros y quebradas, como Aneta, Candil y Guaijas, que juegan un papel crucial en el drenaje de la zona. Estos esteros se han incorporado como estructuras principales de drenaje en las urbanizaciones desarrolladas en las áreas aledañas al proyecto, integrando así el sistema natural con el desarrollo urbano y aprovechando la topografía existente para la gestión eficiente de las aguas pluviales." (…)*

b) **Poliducto Petrocomercial:** Afectación por servidumbre/área de protección del poliducto de Petrocomercial, de 15 m desde el eje a cada lado, establecida en el Art. 165.1 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

c) **Vialidad principal:** De conformidad a la planificación vial del "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B", se propone una estructura vial que consolida la mayoría de las afectaciones citadas en el presente artículo, lo cual sirve como elemento delimitante y estructurador de zonas y subzonas.

d) **Otras afectaciones determinadas en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS):** Las afectaciones por obra o interés público que al momento de la expedición del presente plan parcial no hayan sido determinadas por las empresas proveedoras de servicios, serán determinadas conforme a la siguiente tabla:

TABLA 10: Servidumbres por Infraestructura de servicios básicos y protección de bordes

Nombre de la infraestructura especial	Servidumbre / área de protección
Líneas de Subtransmisión 69 kV	Desde el eje 8 m. a c/lado
Redes de Media Tensión 13,8 kV	Desde el eje 10 m. a c/lado
Redes de Alta Tensión 230 kV	Desde el eje 15 m. a c/lado
Redes de Alta Tensión 500 kV	Desde el eje 30 m. a c/lado
Canal Trasvase CEDEGE	Desde el eje 150 m. a c/lado Tramo de la Obra Túnel de Cerro Azul amplia desde el eje 300 m. a c/lado hasta su intersección con la cota 100
Poliducto, Gasoducto, Acueductos	Desde el eje 15 m. a c/lado
Franja de Protección para la playa de mar de la parroquia Posorja	Desde la más alta marea hacia el interior costero de 200 metros de ancho.
Franjas de Protección para Ríos	Desde el nivel del caudal de aguas altas por lo menos veinticinco metros (25 m)
Franjas de Protección para Esteros	Desde la más alta pleamar 25 m
Colectores de AA. SS y AA. LL	Ø + 1,40 m. a c/lado
Ramales Condominales	Del eje 1,00m. a c/lado
Canales de AA. LL mayor/igual a 9m	Ancho de canal + 6m. a c/lado

SECCIÓN II: VIALIDAD

Artículo 18.- Accesos viales: Los accesos viales que conectan y estructuran el "PLAN

PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B", son los indicados en el anexo 9 y 10 de la memoria técnica, donde se detalla la estructura vial del cantón Guayaquil y la propuesta de malla vial de vía a la costa que interviene en el sector del plan parcial. A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el régimen jurídico de propiedad de los predios afectados seguirá los procesos y efectos contenidos en la norma específica.

En caso de una eventual variación del trazado vial, esta modificación deberá ser sustentada en un estudio integral de tráfico del nuevo desarrollo urbanístico, para cuya entrada en vigencia se someterá a la normativa vigente para su aprobación.

Artículo 19.- Diseño y construcción de las vías: Para la malla vial detallada en el anexo 9, se consideran los siguientes criterios para el diseño vial de nuevos tramos viales dentro del polígono de intervención.

TABLA 11: Especificaciones mínimas de vías

Clasificación	Subclasificación Vial		Función	Derecho de vía (m)	Sección de diseño	Velocidad recomendada Urbana	Velocidad máxima en cumplimiento de seguridad vial
Vialidad primaria	V1´	Vías expresas	Son vías que conducen altos volúmenes de tránsito y constituyen la primera gran distribución del tráfico dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, para vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	50 - 70 m	Multimodal, prioridad para el transporte público; vía de 4 ó más carriles por sentido de circulación. Puede incluir carriles de velocidad de 70 km/h y 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h separados con parterres, uso permitido de carril de ciclovía, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamie	40 km/h	50 a 70 km/h

					nto y con arbolado en aceras.		
	V2	Vías arteriales	Son aquéllas vías que conducen importantes volúmenes de tránsito entre distritos urbanos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad con las vías colectoras y las vías expresas.	30 - 50 m	Multimodal segregada con 4 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con parterres y aceras amplias y uso permitido de ciclovía, con arbolado en acera.	40 km/h	50 a 70 km/h
Vialidad secundaria	V3	Vías colectoras	Son vías que se conectan a las vías arteriales y permiten la conexión con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio	15 - 30 m	Multimodal 2 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con aceras y parterre central, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h	50 a 70 km/h

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

			de las vías arteriales, pueden ser utilizadas para el transporte público.				
Vialidad terciaria (Viario de barrio)	V4	Vías locales	Son vías destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.	12 a 15m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, 1 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y privado transporte privado permiten estacionamiento lateral paralelo al sentido de circulación. Aceras y cruces peatonales a nivel de acera.	10 - 30 km/h	30 km/h
	V5	Vía de barrio	Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales. Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para	10 a 12m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados. Aceras y cruces peatonales a nivel de acera.	10-20 km/h	20 km/h

			los no motorizados .				
	V6	Vía compartida	Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados baja velocidad prioridad para el peatón.	8 a 10m	Plataforma única, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento; un carril para transporte privado.	10-20 km/h	20 km/h
	V7	Vía peatonal	Son aquellas calles que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se diseñarán en plataforma única y se controlará el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales como emergencia o transporte de bienes.	Mínimo 4,50 m	Sección variable de acuerdo con función en la ciudad. Plataforma única. Deberán tener bolardos y accesibilidad vehicular de emergencia		

Artículo 20.- Señalización vial: Todas las vías vehiculares contemplarán en su diseño la debida señalización vertical y horizontal, así como la señalización para medios alternativos de transporte y rampas para personas con capacidades especiales.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I: CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 21.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo: La concesión onerosa de derechos es un mecanismo que permite la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general; en especial cuando el suelo rural se transforma a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, se modifican los usos de suelo y se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 22.- Régimen especial relacionado con la Concesión Onerosa de Derechos: Este régimen aplicará cuando, dentro de lo previsto en el articulado sobre zonificación del presente plan parcial, se modifican los usos del suelo.

Por tratarse de un beneficio otorgado, derivado de la planificación urbanística y con el fin de ejercer el derecho a la ciudad, ésta se beneficiará de una participación onerosa establecida mediante fórmula aplicable a cada caso conforme al artículo 25 del presente instrumento.

El cálculo de los valores por concesión onerosa de derecho se establecerá y se aprobará, conforme al procedimiento establecido en la presente Ordenanza, como parte del proceso de aprobación del proyecto urbanístico y autorización de inicio de obras.

Artículo 23.- Sujeto activo de la concesión onerosa de derechos: El sujeto activo de la concesión onerosa de derechos que se establece en la presente ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Artículo 24.- Sujeto pasivo de la concesión onerosa de derechos: Están obligados a cancelar los valores por concepto de concesión onerosa, las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que sean propietarias del predio dentro del polígono del presente plan parcial.

No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que, como consecuencia de la transformación del suelo y asignación de zonificación derivada del presente plan parcial, se encuentren inmersas en los siguientes puntos:

a) Mantengan la zonificación residencial de interés social e interés público (ZR-IS-IP), de iniciativa pública y/o privada e inclusive la residencial de mediana densidad (ZR-2A).
b) En zonas o sectores denominados como históricas o inmersas en polígonos o predios con tratamiento de renovación conforme a la LOOTUGS.
c) Proyectos de equipamiento público que sean estos destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en cuanto a educación, cultura, salud, deporte, beneficencia, entre otros orientados a la inclusión social y económica

de proyectos sin fines de lucro.

d) Los proyectos que conlleven fraccionamiento de suelo destinado a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

Artículo 25.- Cálculo para el cobro de la concesión onerosa de derechos: El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derechos en el presente plan parcial, se establecerá por cambio del uso de suelo al área total o parcial del predio de residencial de interés social a residencial-comercial, comercial o corredor comercial, acorde con la propuesta urbanística:

Se entenderá por cambio de uso del suelo lo establecido en el artículo 15 de Zonificación de la presente Ordenanza y se pagará por cada metro cuadrado útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, el valor resultante de la siguiente fórmula a aplicar:

CODs = [(valor final del área – valor inicial del área) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil.]

- CODs: Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del área: (Avalúo del área sujeta a concesión onerosa por metro cuadrado (m2) según sistema catastral) x (índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del área por metro cuadrado (m2) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del área que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto urbanístico o edificación.
- Índice de revalorización: es el índice determinado para el cambio de uso residencial a uso industrial determinado en 1,6.
- Área útil: el área sujeta a concesión onerosa en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sean susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del área: (Avalúo del área por metro cuadrado (m2) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil: Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por el proyecto urbanístico o urbanización. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.
-

Artículo 26.- Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero (CEM), será responsable de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo anterior, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exoneraciones que pudieran aplicar.

Para el caso de proyectos urbanísticos y proyectos de edificación, la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero notificará al usuario el valor a pagar por concepto

de concesión onerosa de derechos, junto con los informes de factibilidad técnicos y jurídicos, así como su respectiva aprobación.

Lo anterior, sin perjuicio de las certificaciones que emita la Secretaría del Concejo Municipal - Secretaría General, con relación a los proyectos que se aprueben mediante Resolución del Cuerpo Edilicio o del señor Alcalde (o su delegado), de ser el caso.

Una vez que el usuario haya sido debidamente notificado, la Dirección General Financiera revisará que la forma de pago se encuentre acorde a lo estipulado en la presente Ordenanza, así como los instrumentos legales que viabilicen el pago en especie de acuerdo con los informes técnicos pertinentes de las Direcciones, empresas públicas y/o entidades competentes.

Artículo 27.- Forma de pago de la concesión onerosa de derechos: El pago por concepto de la concesión onerosa de derechos, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del proyecto urbanístico o edificación, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

a) Pago monetario al contado.
b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, conforme el siguiente detalle:
    - Suelo urbanizado, definidos conforme a la norma vigente.
    - Vivienda de Interés Social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el polígono de intervención del presente plan parcial o al menos en el mismo distrito de planificación. Cuando el pago en especie se haga mediante la entrega de viviendas de interés social a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 25 de la presente ordenanza.
    - 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 la fórmula establecida en el artículo 25.
    - 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 público ubicados en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y ordenanza vigente. El área verde o equipamiento público podrá ser del proyecto urbanístico o edificación o a su vez, en los lugares que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.
    - Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUMCE.
    - Y otras que determinen ordenanzas municipales sobre la materia.

Para la determinación motivada del pago en especie, una vez aplicada la fórmula descrita previamente, y luego de establecer el valor a cancelar por parte del propietario por concesión

onerosa de derecho, el usuario presentará la propuesta de pago en especie a la DUMCE. Esta entidad procederá con la solicitud de los informes técnicos pertinentes de las Direcciones, empresas públicas y/o entidades competentes, conforme al tipo de especie propuesta. Posteriormente, la DUMCE elaborará un informe sobre la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie sugerida como forma de pago.

Artículo 28.- Forma de pago de la concesión onerosa de derechos: El pago por concepto de la concesión onerosa de derechos, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del proyecto urbanístico o edificación, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

c) Pago monetario al contado.
d) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, conforme el siguiente detalle:
    - Suelo urbanizado, definidos conforme a la norma vigente.
    - Vivienda de Interés Social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el polígono de intervención del presente plan parcial o al menos en el mismo distrito de planificación. Cuando el pago en especie se haga mediante la entrega de viviendas de interés social a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 25 de la presente ordenanza.
    - 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 la fórmula establecida en el artículo 25.
    - 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 público ubicados en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y ordenanza vigente. El área verde o equipamiento público podrá ser del proyecto urbanístico o edificación o a su vez, en los lugares que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.
    - Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUMCE.
    - Y otras que determinen ordenanzas municipales sobre la materia.

Para la determinación motivada del pago en especie, una vez aplicada la fórmula descrita previamente, y luego de establecer el valor a cancelar por parte del propietario por concesión onerosa de derecho, el usuario presentará la propuesta de pago en especie a la DUMCE. Esta entidad procederá con la solicitud de los informes técnicos pertinentes de las Direcciones, empresas públicas y/o entidades competentes, conforme al tipo de especie propuesta. Posteriormente, la DUMCE elaborará un informe sobre la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie sugerida como forma de pago.

Una vez concluido este proceso, la Dirección General Financiera procederá con la revisión y registro de la propuesta de pago, si corresponde.

Artículo 29.- Obras no computables para el pago en especies de la concesión onerosa de derecho: No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:

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

Artículo 30.- 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 DUMCE. El plazo para emitir el informe de valoración será de hasta treinta (30) días, contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. -** La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

   b1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;

   b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables

y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;

b3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de hasta 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 proyecto urbanístico o edificación 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 Direcciones Generales o empresas municipales y entidades competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del proyecto urbanístico o edificación 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 Direcciones Generales o empresas municipales y entidades 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 hasta 30 días, contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

Artículo 31.- Convenio de pago en especie: Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

a) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.
b) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y

oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, según lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza conforme a la forma de pago acordada. Además, establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento bancaria, por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

c) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil o empresas públicas municipales.

Artículo 32.- Pago monetario de contado: Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto urbanístico o edificación, el promotor o propietario cancelará el valor total de contado por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción.

Artículo 33.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del proyecto urbanístico o edificación: Las Direcciones, Empresas Públicas y demás entidades municipales, en función del tipo de obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para ejecución de garantías bancarias, para cada caso, según lo establecido en el respectivo convenio de pago y en la presente Ordenanza.

Artículo 34.- Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos: La aprobación de los proyectos urbanísticos o edificaciones, conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos, según los casos y condiciones previstas en la presente Ordenanza.

Los beneficios y derechos urbanísticos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez sea entregada la Resolución de aprobación del proyecto urbanístico o edificación a favor del promotor, siempre y cuando este último cumpla con el pago de los valores calculados; o a su vez, cumpla con la suscripción del convenio de pago en especie, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 35.- De los permisos de construcción de los proyectos urbanísticos o edificaciones: Previo al otorgamiento del permiso de construcción, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones verificará que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta Ordenanza, para lo cual solicitará al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos

comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

SECCIÓN II: COMPENSACIONES

Artículo 36.- Compensaciones y casos especiales de cesión: A fin de permitir el desarrollo y habilitación paulatina del polígono regulado por el presente Plan Parcial, las cesiones gratuitas de área verde, comunal y de vías, conforme a lo dispuesto por Ley, podrán seguir las reglas definidas en los siguientes casos:

a) Cuando el propietario o promotor de una habilitación urbanística de cualquier tipo solicite una nueva subdivisión de un lote de terreno que anteriormente fue fraccionado o subdividido y por el cual se realizaron oportunamente cesiones de áreas verdes y comunales dispuestas por Ley, no se exigirán nuevas cesiones.
b) Cuando un propietario o promotor solicite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el trámite de un fraccionamiento sin fines de urbanización, que derive en macro lotes susceptibles de posterior urbanización, este último podrá autorizar el fraccionamiento sin exigir las cesiones que la Ley de la materia exige para los fraccionamientos con fines de urbanización.
c) Cuando un propietario o promotor de una intervención urbanística de cualquier tipo que se encuentre dentro del polígono del presente Plan Parcial, aplique en su proyecto la guía de diseño de calles para Guayaquil o el documento que regule dicha materia, se podrá conceder un incremento del 10% en el CUS asignado al área o predio.
d) Otras que se determinen en ordenanzas municipales sobre la materia.

Artículo 37.- Compensación de coeficiente de ocupación del suelo por altura: En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación, equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable incrementado en un diez por ciento (10%).

Área de Compensación = Área Liberada X (CUS x 1,10)

Artículo 38.- Intensificación por fusión: Para los casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la subzona del caso, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá conceder un incremento del 10% en el CUS asignado al predio.

Artículo 39.- Incentivos para las construcciones que se acojan al concepto de edificación sostenible: Este incentivo busca promover el desarrollo de construcciones que sean consideradas sostenibles en cumplimientos de los parámetros establecidos en las normativas expedidas por la dirección municipal o institución gubernamental respectiva. Lo anterior con objeto de:

a) Incorporar incentivos para reducir el impacto ambiental producido por las superficies edificadas en el Polígono Sur de Vía a la Costa, incluyendo conceptos de construcción sustentable y eficiencia de recursos como requisitos fundamentales.

b) Promocionar la edificación verde en la ciudad de Guayaquil Polígono Sur de Vía a la Costa para lograr mejoras en la calidad del aire, condiciones de vida, reducir la contaminación y el nivel de emisiones que afecten al medio ambiente.

39.1. Los proyectos desarrollados en el polígono de intervención del presente plan parcial que se acojan a este incentivo serán beneficiados con un incremento porcentual del 10% en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) conforme al proceso de evaluación establecido en la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones o norma específica que se expida para ese fin. Aquellos proyectos o construcciones que cuenten con una certificación reconocida internacional de sostenibilidad se acogerán directamente a los beneficios del presente régimen.

39.2. En el caso de que, a solicitud del promotor del proyecto el incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS) del cual será beneficiado en aplicación del presente régimen especial, requiera también una mayor densidad poblacional a la establecida por la norma base, el promotor deberá presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Los incentivos al desarrollo urbano, contenidos en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán ser solicitados por parte del interesado y resueltos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, a través del acto administrativo correspondiente.

CAPÍTULO V

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COORDINACIÓN PÚBLICO PRIVADA

Artículo 40.- Mesa técnica de planificación: El objetivo de la creación de la mesa técnica para el presente plan parcial es el de coordinar la planificación y el desarrollo urbanístico del polígono que comprende la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B"**, así como la planificación de las factibilidades del abastecimiento de los servicios públicos, a través de propuestas y alternativas entre la M.I. Municipalidad de Guayaquil y los promotores inmobiliarios que contribuyan al desarrollo de este sector.

Para efectos de la gestión y ejecución de obras, la mesa técnica de planificación podrá coordinar su planificación con personas jurídicas públicas o privadas, así como buscar soluciones contractuales que hagan uso de los mecanismos previstos en la Ley para la delegación de la iniciativa pública a la iniciativa privada, contratos de alianza, cooperación, modelos de concesión y otros previstos en la legislación, sin que esto signifique contraponerse a las facultades de fiscalización y control que mantiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Artículo 41.- Integrantes de la mesa técnica de planificación: La mesa técnica de planificación estará conformada por:

1. Director General de DUMCE, o su delegado, quien presidirá la mesa técnica;
2. Jefe Departamental de Ordenamiento Territorial, o su delegado;
3. Director General de Vinculación con la comunidad, o su delegado;
4. El/Los delegados de el/los promotores inmobiliarios responsables de la propuesta arquitectónica o urbanística.
5. El/Los propietarios/s o su/s delegado/s del predio/s donde se implante las propuesta arquitectónica o urbanística.

En los casos que la mesa trate un tema concerniente a obras públicas, dotación de servicios básicos o de bomberos, participará el delegado de las direcciones o entidades públicas de tales servicios, para los puntos a socializar en la mesa técnica convocada.

Previo a la instalación de la mesa técnica, quien preside procederá a designar al secretario, el cual realizará las funciones necesarias y determinadas por el Presidente para el desarrollo de la mesa técnica.

Artículo 42.- Convocatoria: La mesa técnica de planificación será convocada por iniciativa del Director General de DUMCE o quien haga sus veces, cuando lo considere conveniente o previa solicitud formal realizada por alguno de los Promotores Inmobiliarios del sector o propietario/s de el/los predios inmersos en el presente Plan Parcial. Dicha convocatoria deberá ser realizada con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación vía correo electrónico a las integrantes de la mesa técnica de planificación, detallando el día, hora y lugar en que se llevará a cabo la misma.

En caso que los integrantes no asistan a la primera convocatoria, se realizará una segunda convocatoria, la cual permitirá que la mesa técnica se instale con los asistentes que se encuentren presentes.

Para dejar constancia de cada convocatoria, así como de los temas tratados y compromisos adquiridos, el secretario procederá a elaborar un acta de la sesión correspondiente. Esta acta deberá ser firmada por todos los asistentes de la convocatoria.

Artículo 43.- Temas a tratar: La mesa técnica de planificación tratará los siguientes temas sobre los lotes que comprenden el POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B:

1. Planificación e identificación de las Zonas de equipamiento comunitario;
2. Planificación de la infraestructura urbana de servicios básicos tales como: servicios de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, telecomunicaciones, redes eléctricas, etc.
3. Cualquier otro tema que sea relevante a las condiciones inherentes de los desarrollos urbanísticos y que no se encuentre detallado en el presente documento.

Los temas tratados y los compromisos adquiridos conforme constan en el acta levantada, estarán sujetos a revisión y aprobación por parte de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) o quien haga sus veces, así como, no afectarán ni modificarán las decisiones o aprobaciones municipales, ni podrán contradecir lo establecido

en la presente ordenanza o en otros actos normativos aplicables a la Municipalidad, ni en las leyes y reglamentos vigentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el plazo de sesenta (60) días, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, actualizará los registros asignando a los predios concernientes al polígono sur de vía a la costa – Etapa B, la zonificación RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO, conforme a lo determinado en el presente plan parcial.

SEGUNDA: En el plazo de treinta (30) días, contados desde la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se socializará a todas las Direcciones Municipales, así como las Empresas Prestadoras de Servicios, el contenido del "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B". La socialización hacia las Empresas Prestadoras de Servicios será para que éstas puedan incorporar dentro de su planificación, el abastecimiento de servicios a favor del polígono sur de vía a la Costa, etapa B.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: El presente plan parcial será utilizado de insumo al momento de realizar la transformación del suelo rural de expansión urbana a urbana, lo cual se ejecutará una vez se cumpla el plazo determinado por la LOOTUGS y su reglamento para la actualización del componente estructurante.

SEGUNDA: Forman parte íntegra de la presente Ordenanza, todos los anexos, planos y cuadros indicados en el presente plan parcial.

TERCERA: Los propietarios de predios que cuenten con zonificación o condiciones urbanísticas preexistentes otorgadas mediante reglamento interno u otro acto o normativa aprobada por la autoridad municipal, podrán acogerse de los derechos y obligaciones que emanan de la presente Ordenanza, para lo cual deberán incluir, al ingreso de la consulta previa del anteproyecto, una petición expresa de lo antes indicado.

CUARTA: En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, se constituye el nuevo polígono de desarrollo de vivienda de interés social y de interés público de Vía a la Costa, tal como se detalla en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

En particular, dichos proyectos estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en lo referente a los procesos administrativos para la obtención de la calificación como proyecto de interés social ante el ente rector de hábitat y vivienda.

QUINTA: Se ha determinado que la zonificación asignada para el presente plan parcial son las de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. En caso que se requiera un cambio de la zonificación asignada para el PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A

LA COSTA - ETAPA B", éste cambio deberá de ser solicitado ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, una vez se encuentre vigente la presente Ordenanza.

SEXTA: En concordancia con el artículo 50 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil; y, en consideración a la estructura predial existente a la fecha de expedición del presente Plan Parcial, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil otorgará la nueva normativa urbanística de subclasificación de suelo comprendida en el mismo, a los predios cuya estructura morfológica se encuentre total o parcialmente inmersa en la Etapa B del Polígono Sur de Vía a la Costa.

SÉPTIMA: 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.

OCTAVA: Conforme la M.I. Municipalidad de Guayaquil avance los planes de obras públicas que puedan resultar del desarrollo del presente Plan Parcial, éstas se someterán a las disposiciones de anuncio de proyecto establecidas en la normativa pertinente.

NOVENA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y en la página web institucional.

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 VEINTINUEVE 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 DE PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B"**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 22 y 29 de mayo de 2025, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 05 de junio de 2025

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

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

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA DE PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B"**, 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, 05 de junio de 2025

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

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 DE PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DENOMINADO "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B"**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los cinco días del mes de junio del año 2025.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 05 de junio de 2025

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

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

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DOCUMENTO TÉCNICO DEL DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL VÍA A LA COSTA – ETAPA B

GUAYAQUIL, 1 de mayo de 2025

EQUIPO TÉCNICO

Evelyn Mite Holguín
María Elena Landívar Ordeñana
Génesis Contreras Cabanilla
David Rojas Criollo

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ÍNDICE

1. Diagnóstico de las condiciones actuales .....

a) La delimitación y características del área de la actuación urbanística.....

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

c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención para el "Plan Parcial que regula la normativa específica por cambio de uso de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano del polígono de expansión urbana Vía a la Costa Etapa B".....

d) Estructura predial.....

e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos ..

Suelos públicos.....

Previsión de equipamiento.....

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

Movilidad .....

Vialidad Primaria .....

Vialidad Secundaria.....

Espacios públicos y áreas verdes .....

Servicios y Equipamientos .....

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

h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo .....

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

Objetivos y directrices urbanísticas específicas del Plan Parcial.....

Objetivo.....

Directrices urbanísticas específicas .....

Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.....

Mecanismos de gestión del suelo .....

Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística .....

Mecanismos de financiación .....

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformida con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda

Mecanismos de asociación .....

Tiempo de vigencia o implementación del plan .....

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 límites y ubicación del polígono de expansión urbana sur de Vía a la Costa .....
Ilustración 2 Subclasificación de Suelo del Área de Diagnóstico .....
Ilustración 3 Crecimiento urbano de la Vía a la Costa .....
Ilustración 4 Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa .....
Ilustración 5 Mapa 1 de Valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico .....
Ilustración 6 Mapa 2 de Valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico .....
Ilustración 7 Mapa 3 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico .....
Ilustración 8 Mapa de criterios ambientales del área de diagnóstico y área de actuación urbanística .....
Ilustración 9 Mapa de tamaño de predios del área de diagnóstico y área de actuación urbanística .....
Ilustración 10 Mapa de tamaño de predios del área de actuación urbanística .....
Ilustración 11 Identificación de predios inmersos en el área de actuación urbanística .....
Ilustración 12 Suelo vacante en el área de diagnóstico y en el polígono sur de expansión urba .....
Ilustración 13 Estructura Vial del Cantón Guayaquil .....
Ilustración 14 Propuesta de estructura de malla vial Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil ..
Ilustración 15 Espacios públicos y áreas verdes existentes en el área de diagnóstico .....
Ilustración 16 Identificación de equipamiento existente en el área de diagnóstico .....
Ilustración 17 Mercado de Chongón .....
Ilustración 18 Iglesia San Jerónimo de Chongón .....
Ilustración 19 Colegio Fiscal Chongón .....
Ilustración 20 Centro de Atención Municipal Integral Chongón .....
Ilustración 21 Complejo Rocafuerte .....
Ilustración 22 Centro de Salud Chongón del Ministerio de Salud Pública .....
Ilustración 23 Benemérito Cuerpo de Bomberos de Chongón .....
Ilustración 24 Edificio administrativo de la Comuna San Pedro de Chongón .....
Ilustración 25 Redes de agua potable y aguas servidas en el área de diagnóstico .....
Ilustración 26 Redes eléctricas existentes en el área de diagnóstico y etapa B .....
Ilustración 27 Planes maestros aprobados dentro de la etapa B .....
Ilustración 28 Condiciones de amenaza y riesgo en el área de diagnóstico y el área de actuaci urbanística .....
Ilustración 29 Mesa de trabajo con empresas prestadoras de servicios .....
Ilustración 30 Mesa de trabajo con empresas prestadoras de servicios .....
Ilustración 31 Mesa de trabajo con Dirección General Financiera y Procuraduría Síndica .....
Ilustración 32 Mesa de trabajo con Dirección General Financiera y Procuraduría Síndica .....
Ilustración 33 Mesa de trabajo con Control de Edificaciones y Avalúos y Catastro .....
Ilustración 34 Socialización del Plan Parcial del polígono Sur de la Vía a la Costa - Etapa B .....

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Coordenadas de Polígono de Expansión Urbana Vía a la Costa - Etapa B.....
Tabla 2 Predios con valor de suelo de $0.45 por metro cuadrado .....
Tabla 3 Predios con valor de suelo de $12.50 por metro cuadrado .....
Tabla 4 Predios con valor de suelo de $29.15 por metro cuadrado .....
Tabla 5 Predios con valor de suelo de $41.75 por metro cuadrado .....
Tabla 6 Tamaño de predios en el área de actuación urbanística.....
Tabla 7 Descripción de predios que conforman la Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa .....
Tabla 8 Espacios públicos y áreas verdes existentes dentro del área de diagnóstico .....
Tabla 9 Espacios públicos y áreas verdes por habitante en el área de diagnóstico .....
Tabla 10 Tipología de Equipamientos Esenciales dentro del Área de Diagnóstico.....
Tabla 11 Proyectos urbanísticos aprobados dentro de la etapa B del polígono de expansión urbana sur de Vía a la Costa.....
Tabla 12 Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial de Interés Social e Interés Públi
.....
Tabla 13 Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial 2A.....
Tabla 14 Normativa subzona residencial comercial.....
Tabla 15 Condiciones Normativas Subzona - Corredor Comercial (CC) Polígono Sur Vía a la Costa.....
Tabla 16 Coordenadas Polígono de expansión urbana Vía a la Costa Etapa B .....

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ABREVIATURAS

CNEL:	Corporación Nacional de Electricidad
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
GADMG:	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
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
VIS:	Vivienda de Interés Social
VIP:	Vivienda de Interés Público
NAIG:	Nuevo Aeropuerto Internacional de Guayaquil

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.

Planes Urbanos Complementarios. – Los planes urbanos complementarios son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

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.

Planes Parciales. - Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que 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 identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma. Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

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.

Vivienda de interés social. – Según el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.

La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.

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.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

1. Diagnóstico de las condiciones actuales

A fin de determinar la escala de diagnóstico del área de actuación urbanística *(Anexo 1)* para el Plan Parcial del Polígono Sur de Vía a la Costa, se establecen los siguientes linderos:

Norte: 2,5 km de las Centralidades Puerto hondo y Casas Viejas

Sur: 2,5 Km del Suelo Rural de Producción y Suelo Rural de Protección

Este: 2,5 Km de la Centralidad Puerto hondo

Oeste: 2,5 Km de la Centralidad Casas Viejas

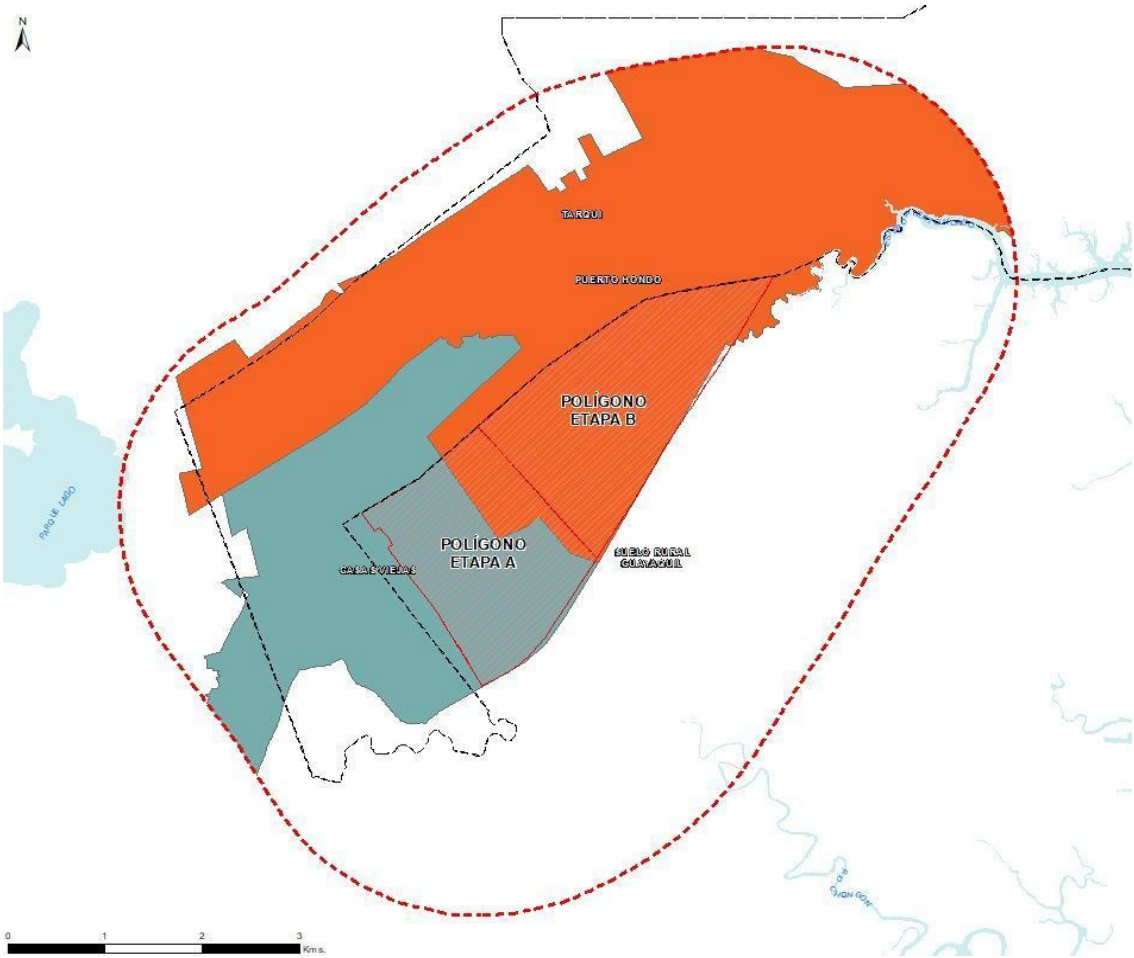


Ilustración 1 límites y ubicación del polígono de expansión urbana sur de Vía a la Costa

El área de diagnóstico delimitada tiene una distancia perimetral hacia el exterior del polígono de expansión urbana de 2.5 Km, dentro de la misma se encuentra una Subclasificación de Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural de Producción, Suelo Rural de Protección, Suelo Rural Extractivo, Suelo Urbano de Protección y Suelo Urbano No Consolidado *(Anexo 2)*.

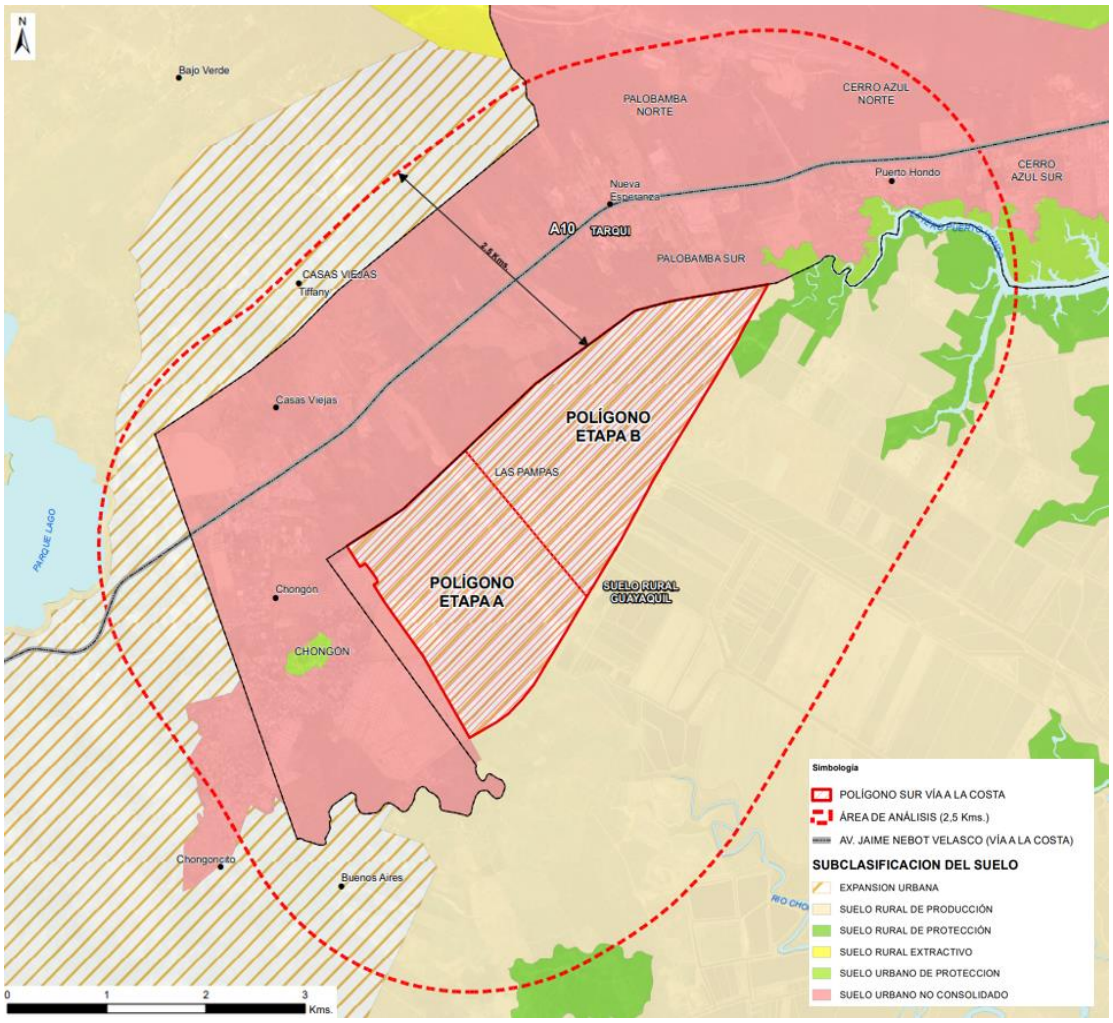


Ilustración 2 Subclasificación de Suelo del Área de Diagnóstico

a) **La delimitación y características del área de la actuación urbanística**

El Polígono Sur de la Vía a la Costa comprende una extensión de 746.31 has, de las cuales 399.89 has forman parte del área de actuación urbanística (Etapa B) y está ubicada aproximadamente a 27 km del centro urbano de la ciudad de Guayaquil. Desde 2011 a 2024, el sector de Vía a la Costa se ha ido desarrollando y urbanizando hacia el oeste. Se estima que el área de actuación urbanística acoja a 239.400 habitantes, y se proyecta que beneficiará a 26.079 habitantes de las centralidades aledañas de Casas Viejas y Puerto Hondo. Siendo necesaria la regulación de la zona a través de un instrumento de planeamiento territorial adecuado, dando cumplimiento al Plan de Uso y Gestión del suelo. De acuerdo con el crecimiento de Vía a La Costa desde 2011 hasta 2024 se observa una expansión significativa, que representa un crecimiento aproximado del 62.98% en este periodo *(Anexo 3).*

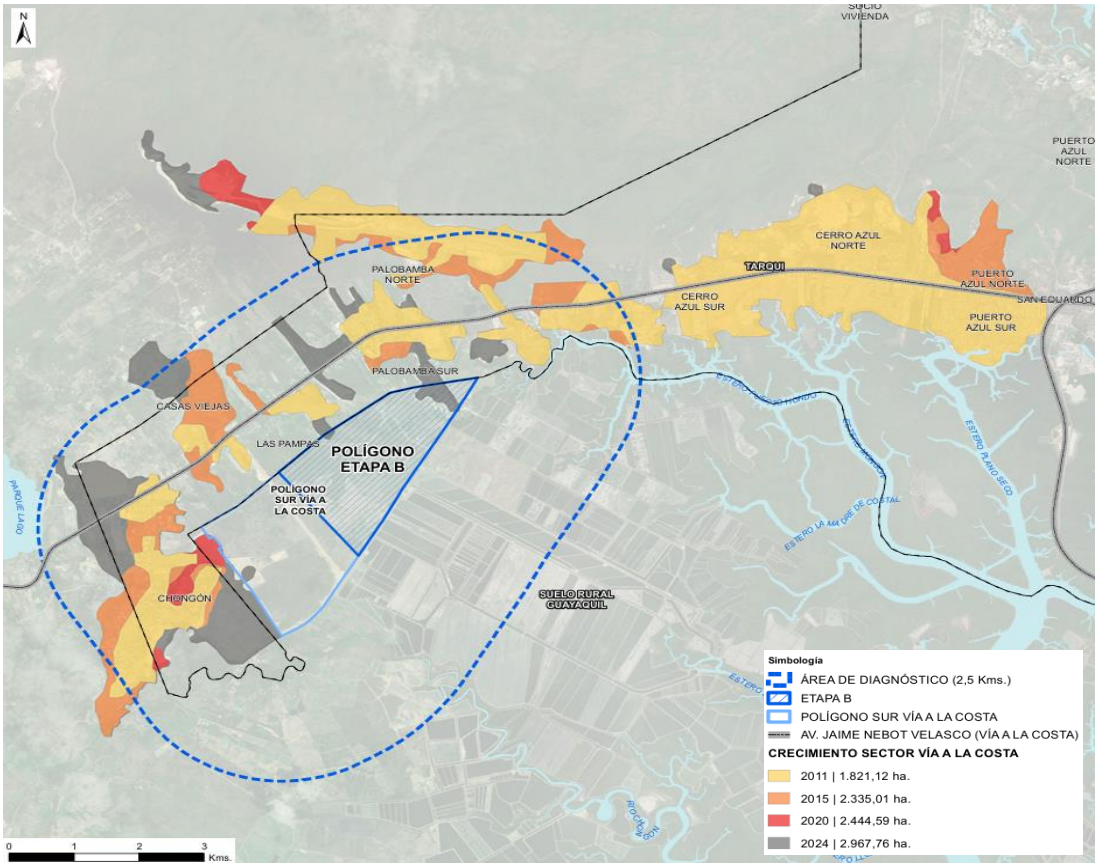


Ilustración 3 Crecimiento urbano de la Vía a la Costa

Según los informes de las direcciones y las instituciones pertinentes prestadoras de servicios consultadas, la transformación de los usos del suelo en la etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa responde a una necesidad clara de adaptación a los nuevos requerimientos urbanos generados por el crecimiento poblacional, el aumento de la actividad económica y la mejora de la conectividad en el cantón. De acuerdo con el memorando de la Dirección General de Vivienda No. DV-2024-189, el sector de Vía a la Costa se encuentra dentro de las tendencias de crecimiento urbano y desarrollo, siendo "una opción viable para proyectos habitacionales". El citado memorando, hace referencia a que es “imperativo implementar condiciones, normativas e incentivos que promuevan la construcción de viviendas accesibles y de calidad, así como una planificación urbana integral y a largo plazo que garantice las condiciones de las mismas”.

El área de actuación urbanística se encuentra en una ubicación estratégica, rodeada por desarrollos urbanísticos en expansión, que incluyen áreas residenciales, comerciales y de equipamiento en general para servicio a la comunidad. Además, está conectado por importantes vías de comunicación, lo que asegura un acceso rápido y eficiente tanto al centro urbano de Guayaquil como a otras zonas cercanas. La proximidad al desarrollo del NAIG (Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Guayaquil) también refuerza su potencial para integrarse al entorno urbano. A la fecha, los predios inmersos en la etapa “B” del Polígono Sur de la Vía a la Costa se encuentran contiguos al Área de Gestión Administrativa 10 (AGA 10) y están categorizados en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. Esta combinación de uso

urbano y rural en expansión facilita su gradual incorporación en el área urbana, favoreciendo un desarrollo ordenado y coherente con las proyecciones de crecimiento poblacional y las necesidades de infraestructura de la zona.

Se prevé el desarrollo de importantes proyectos de infraestructura en la zona, los cuales incluyen la construcción de nuevas vías y mejoras en las existentes, con el objetivo de optimizar la conectividad tanto dentro de la etapa "B" del Polígono Sur de la Vía a la Costa, como con las áreas circundantes. Dentro de estos proyectos de infraestructura se encuentra el esquema vial elaborado por la Autoridad Aeroportuaria, que tiene como propósito mejorar el acceso al NAIG y facilitar el crecimiento ordenado de la zona.

Además, se espera un creciente interés por parte de los actores públicos y privados para promover un desarrollo urbano bien planificado, lo que impulsará la expansión de la ciudad de manera estructurada y coherente con las necesidades de conectividad y accesibilidad. Este impulso en la infraestructura no solo fortalecerá la conectividad vial, sino que también servirá como un motor para el crecimiento económico y la integración del área al dinamismo urbano de la región.

El área de actuación urbanística para el siguiente plan parcial consta de la siguiente delimitación (coordenadas):

Tabla 1: Coordenadas de Polígono de Expansión Urbana Vía a la Costa - Etapa B

COORDENADAS POLÍGONO B		
	X	Y
1	605.060,14	9.754.073,85
2	604.069,77	9.755.235,43
3	604.099,88	9.755.263,29
4	604.192,05	9.755.348,55
5	604.774,19	9.755.887,09
6	605.214,08	9.756.203,28
7	605.251,67	9.756.230,29
8	605.517,78	9.756.421,57
9	605.620,31	9.756.495,27
10	605.704,57	9.756.555,84
11	605.779,87	9.756.609,96
12	606.152,46	9.756.705,16
13	606.255,79	9.756.722,78
14	606.482,03	9.756.761,35
15	606.682,71	9.756.795,57
16	606.693,81	9.756.797,46
17	607.122,99	9.756.870,63
18	607.118,13	9.756.861,83
19	606.959,54	9.756.582,39
20	606.917,24	9.756.505,29

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

21	606.915,16	9.756.504,20
22	606.911,26	9.756.497,46
23	606.880,20	9.756.443,86
24	606.873,71	9.756.432,67
25	606.858,70	9.756.406,75
26	606.854,00	9.756.397,05
27	606.851,63	9.756.392,15
28	606.824,96	9.756.337,05
29	606.824,73	9.756.336,68
30	606.792,02	9.756.283,50
31	606.733,26	9.756.187,95
32	606.706,60	9.756.144,61
33	606.706,11	9.756.143,80
34	606.687,38	9.756.113,35
35	606.685,88	9.756.110,92
36	606.623,89	9.756.010,13
37	606.509,14	9.755.823,56
38	606.457,30	9.755.739,26
39	606.454,96	9.755.735,40
40	606.393,57	9.755.635,59
41	606.355,26	9.755.574,18
42	606.329,07	9.755.532,19
43	606.315,92	9.755.511,12
44	606.278,51	9.755.451,16
45	606.260,63	9.755.422,50
46	606.223,73	9.755.363,35
47	606.170,13	9.755.277,44
48	606.127,38	9.755.208,93
49	606.087,03	9.755.144,24
50	606.063,09	9.755.108,79
51	606.057,44	9.755.100,43
52	606.030,51	9.755.052,22
53	606.030,08	9.755.051,45
54	606.013,19	9.755.021,22
55	605.955,55	9.754.925,72
56	605.896,31	9.754.818,28
57	605.843,88	9.754.723,20
58	605.830,04	9.754.698,10
59	605.777,54	9.754.602,89
60	605.660,24	9.754.390,37

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

61	605.641,92	9.754.360,56
62	605.633,49	9.754.346,85
63	605.498,49	9.754.127,23
64	605.482,17	9.754.100,68
65	605.349,65	9.753.885,08
66	605.348,70	9.753.883,54
67	605.319,72	9.753.836,39
68	605.295,79	9.753.797,46
69	605.273,19	9.753.823,97

La unidad de actuación urbanística que corresponde a la etapa B, contiene a los predios signados con los siguientes códigos catastrales: 96-192-1-0-0-0, 96-1109-0-0-0-0, 96-985-0-0-0-0, 96-1107-0-0-0-0, 96-1108-0-0-0-0, 96-987-0-0-0-0, 96-1105-0-0-0-0, 96-1106-0-0-0-0, 96-1102-0-0-0-0, 96-1101-0-0-0-0, 96-988-0-0-0-0, 96-209-1-7-0-0, 96-209-1-8-0-0, 96-209-1-9-0-0, 96-209-1-11-0-0, 96-209-1-12-0-0, 96-209-1-13-0-0, 96-209-1-16-0-0, 96-209-1-17-0-0, 96-209-1-22-0-0, 96-209-1-23-0-0, 96-209-1-24-0-0, 96-209-1-25-0-0, 96-1100-0-0-0-0, 96-986-0-0-0-0, 96-1104-0-0-0-0, 96-209-1-21-0-0, 96-1110-0-0-0-0, 96-989-0-0-0-0, 96-209-1-18-0-0, 96-209-1-20-0-0, 96-209-1-14-0-0, 96-209-1-1-0-0, 96-209-1-15-0-0, 96-209-1-10-0-0, 96-209-1-19-0-0, 96-1239-1-0-0-0, 96-1240-2-0-0-0, 96-1240-3-0-0-0, 96-1240-4-0-0-0, 96-1241-1-0-0-0, 96-1237-1-0-0-0, 96-1233-1-0-0-0, 96-1232-1-0-0-0, 96-1231-1-0-0-0, 96-1230-1-0-0-0, 96-133-2-0-0-0, 96-1246-1-0-0-0, 96-1246-2-0-0-0, 96-1246-3-0-0-0, 96-1246-4-0-0-0, 96-1245-2-0-0-0, 96-1245-4-0-0-0, 96-1245-5-0-0-0, 96-1245-3-0-0-0, 96-1245-1-0-0-0, 96-255-1-0-0-0, 96-1242-1-0-0-0, 96-1238-1-0-0-0, 96-1240-1-0-0-0, 96-1244-2-0-0-0, 96-1244-1-0-0-0, 96-1234-1-0-0-0, 96-84-1-0-0-0, 96-209-1-5-0-0, 96-209-1-6-0-0, 96-132-1-0-0-0, 96-984-0-0-0-0, 96-298-1-0-0-0, 96-9092-1-0-0-0, 96-9094-1-0-0-0, 96-9093-1-0-0-0, 96-9091-1-0-0-0, 96-7473-0-0-0-0, 96-7474-0-0-0-0, 96-7475-0-0-0-0, 96-1243-1-0-0-0, 96-7110-9-0-0-0, 96-7110-8-0-0-0, 96-7110-7-0-0-0, 96-7110-6-0-0-0, 96-7110-5-0-0-0, 96-7110-4-0-0-0, 96-7110-3-0-0-0, 96-7110-2-0-0-0, 96-7110-17-0-0-0, 96-7110-16-0-0-0, 96-7110-15-0-0-0, 96-7110-14-0-0-0, 96-7110-13-0-0-0, 96-7110-12-0-0-0, 96-7110-11-0-0-0, 96-7110-10-0-0-0, 96-7111-9-0-0-0, 96-7111-8-0-0-0, 96-7111-7-0-0-0, 96-7111-6-0-0-0, 96-7111-5-0-0-0, 96-7111-4-0-0-0, 96-7111-3-0-0-0, 96-7111-2-0-0-0, 96-7111-17-0-0-0, 96-7111-16-0-0-0, 96-7111-15-0-0-0, 96-7111-14-0-0-0, 96-7111-13-0-0-0, 96-7111-12-0-0-0, 96-7111-11-0-0-0, 96-7111-10-0-0-0, 96-7112-1-0-0-0, 96-7113-1-0-0-0, 96-7110-1-0-0-0, 96-7111-1-0-0-0, 96-7114-1-0-0-0, 96-7114-2-0-0-0, 96-7114-3-0-0-0, 96-7112-2-0-0-0, 96-7113-2-0-0-0, 96-7115-1-0-0-0, 96-7115-2-0-0-0, 96-7115-3-0-0-0, 96-7115-4-0-0-0, 96-7115-5-0-0-0, 96-7115-6-0-0-0, 96-7115-7-0-0-0, 96-7115-8-0-0-0, 96-7115-9-0-0-0, 96-7115-10-0-0-0, 96-7115-11-0-0-0, 96-7115-12-0-0-0, 96-7115-13-0-0-0, 96-7115-14-0-0-0, 96-7115-15-0-0-0, 96-7115-16-0-0-0, 96-7115-17-0-0-0, 96-7115-18-0-0-0, 96-7115-19-0-0-0, 96-7115-20-0-0-0, 96-7115-21-0-0-0, 96-7115-22-0-0-0, 96-7115-23-0-0-0, 96-7115-24-0-0-0, 96-7115-25-0-0-0, 96-7115-26-0-0-0, 96-7116-32-0-0-0, 96-7116-31-0-0-0, 96-7116-30-0-0-0, 96-7116-29-0-0-0, 96-7116-28-0-0-0, 96-7116-27-0-0-0, 96-7116-26-0-0-0, 96-7116-25-0-0-0, 96-7116-24-0-0-0, 96-7116-23-0-0-0, 96-7116-22-0-0-0, 96-7116-21-0-0-0, 96-7116-20-0-0-0, 96-7116-19-0-0-0, 96-7116-18-0-0-0, 96-7116-17-0-0-0, 96-7116-16-0-0-0, 96-7116-15-0-0-0, 96-7116-14-0-0-0, 96-7116-13-0-0-0, 96-7116-12-0-0-0, 96-7116-11-0-0-0, 96-7116-10-0-0-0, 96-7116-9-0-0-0, 96-7116-8-0-0-0, 96-7116-7-0-0-0, 96-7116-6-0-0-0, 96-7116-5-0-0-0, 96-7116-4-0-0-0, 96-7116-3-0-0-0, 96-7116-2-0-0-0, 96-7116-1-0-0-0, 96-7117-

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

39-0-0-0, 96-7117-38-0-0-0, 96-7117-37-0-0-0, 96-7117-36-0-0-0, 96-7117-35-0-0-0, 96-7115-28-0-0-0, 96-7117-34-0-0-0, 96-7115-27-0-0-0, 96-7115-4-0-0-0, 96-7118-2-0-0-0, 96-7118-1-0-0-0, 96-7118-3-0-0-0, 96-7117-1-0-0-0, 96-7117-2-0-0-0, 96-7117-3-0-0-0, 96-7117-4-0-0-0, 96-7117-5-0-0-0, 96-7117-6-0-0-0, 96-7117-7-0-0-0, 96-7117-8-0-0-0, 96-7117-9-0-0-0, 96-7117-10-0-0-0, 96-7117-11-0-0-0, 96-7117-12-0-0-0, 96-7117-13-0-0-0, 96-7117-14-0-0-0, 96-7117-15-0-0-0, 96-7117-16-0-0-0, 96-7117-17-0-0-0, 96-7117-18-0-0-0, 96-7117-19-0-0-0, 96-7117-20-0-0-0, 96-7117-21-0-0-0, 96-7117-22-0-0-0, 96-7117-23-0-0-0, 96-7117-24-0-0-0, 96-7117-25-0-0-0, 96-7117-26-0-0-0, 96-7117-27-0-0-0, 96-7117-28-0-0-0, 96-7117-29-0-0-0, 96-7117-30-0-0-0, 96-7117-31-0-0-0, 96-7117-32-0-0-0, 96-7117-33-0-0-0, 96-1103-0-0-0-0, 96-129-1-0-0-0, 96-278-1-0-0-0, los cuales forman parte de la cartografía proporcionada por la Coordinación de Catastro por medio del memorando DUMCE-CA-2025-4605, de fecha 18 de marzo de 2025 y tiene un área de 399.9 hectáreas. *(Anexo 4)*

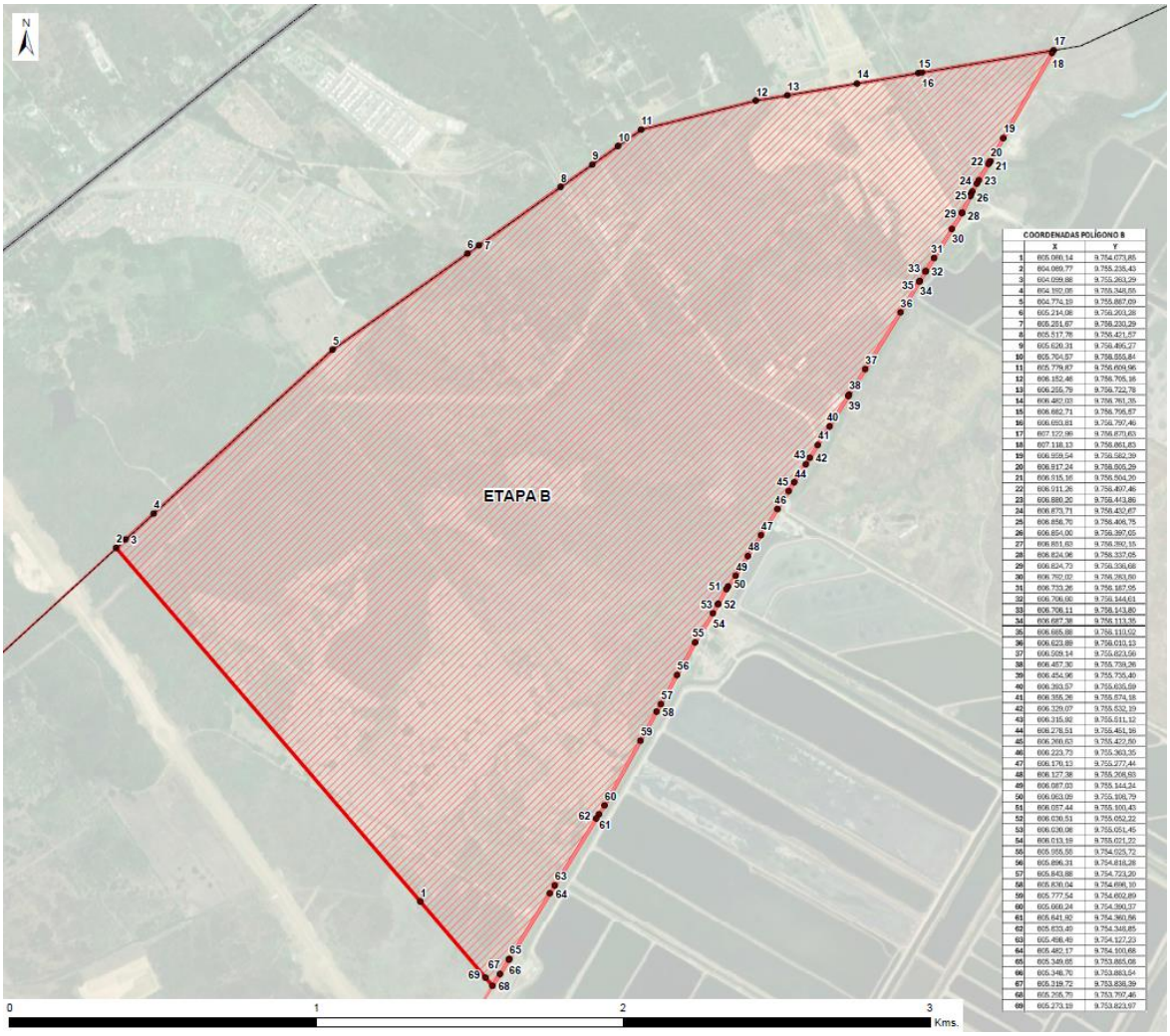


Ilustración 4 Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

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

Según la ***"Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil para El Bienio "2024-2025"****,* publicada en la Gaceta Oficial N. ° 17 del 27 de diciembre del 2023, los predios ubicados en el suelo rural dentro del área de diagnóstico tienen valores de suelo que van desde los $3602,04 por hectárea a $14.483,7 por hectárea. Mientras que una parte de los predios urbanos ubicados en el suelo urbano empiezan por valores desde $0,45 por metro cuadrado, hasta $6,41 por metro cuadrado. *(Anexo 5)*

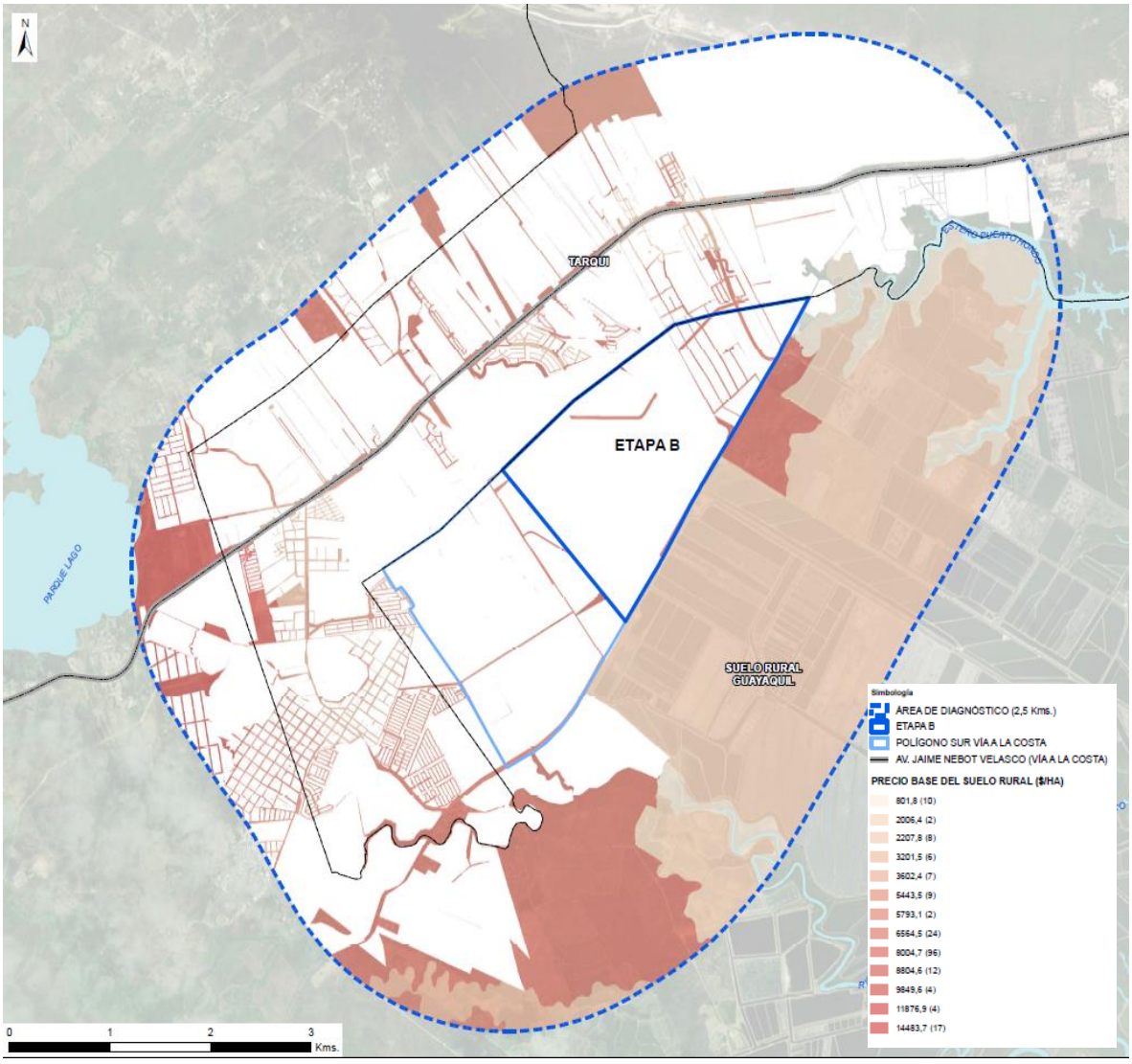


Ilustración 5 Mapa 1 de Valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico

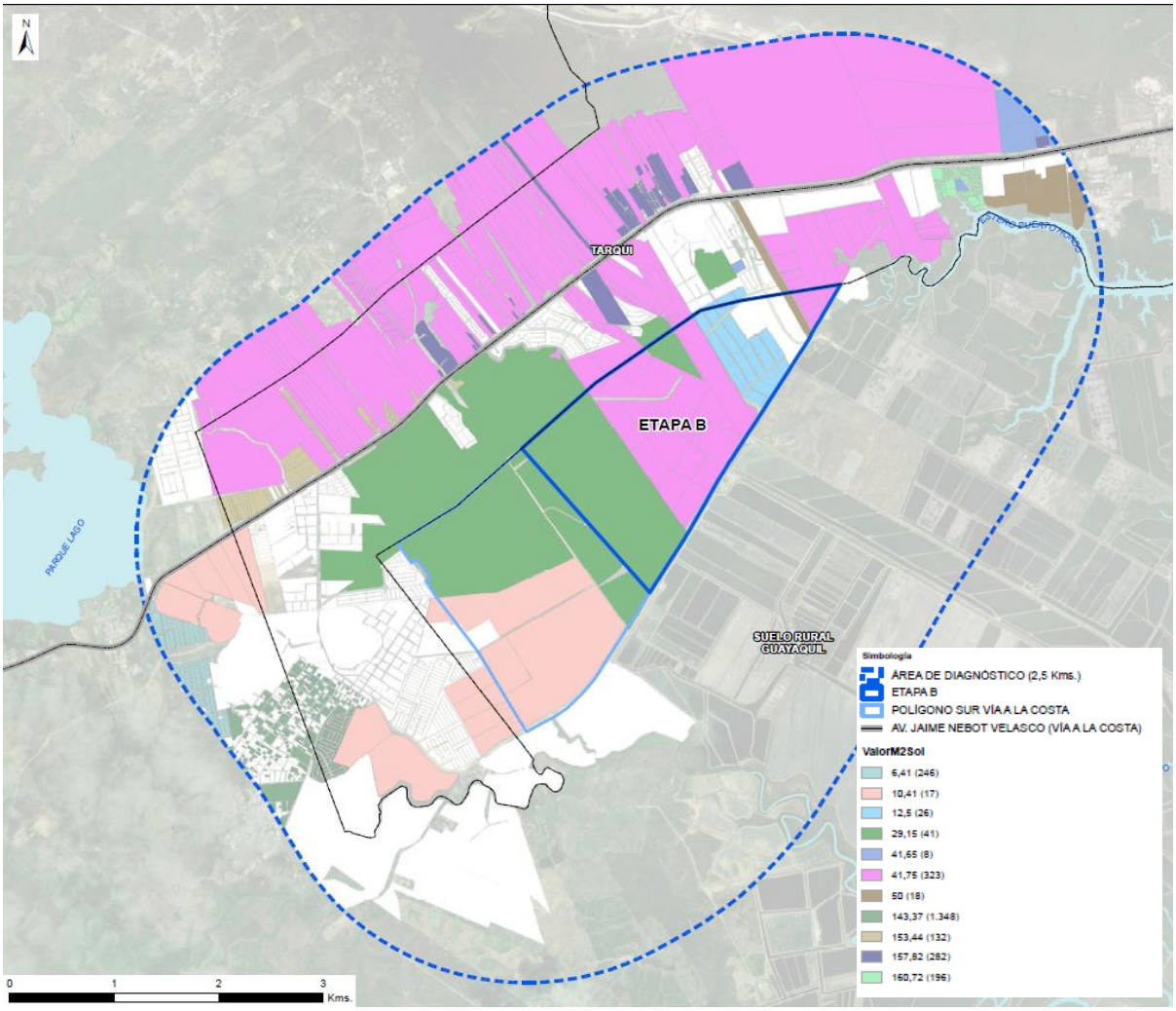


Ilustración 6 Mapa 2 de Valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico

Según la ***"Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil para El Bienio "2024-2025"****,* publicada en la Gaceta Oficial N. ° 17 del 27 de diciembre del 2023, los predios ubicados en suelo urbano dentro del área de diagnóstico continúan con valores de suelo desde $10,41 por metro cuadrado, hasta $160,72 por metro cuadrado. Según la base de datos catastral correspondiente al bienio 2024-2025, los predios comprendidos dentro de la etapa B del plan parcial en desarrollo en Vía a la Costa, presentan valores por metro cuadrado que oscilan principalmente entre $0.45, $12.50, $29.15, $41.75 y $50.00, reflejando una actualización en la valoración del suelo respecto a registros anteriores.

La mayoría de estos predios se encuentran categorizados bajo suelo urbano en expansión, evidenciando una adaptación del valor del suelo en función de las características topográficas, infraestructura existente y la proyección de crecimiento urbano en la zona. *(Anexo 5.1).* El detalle de los predios ubicados dentro del área de actuación urbanística es el siguiente:

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Tabla 2 Predios con valor de suelo de $0.45 por metro cuadrado

CÓDIGOS CATASTRALES CON VALOR DE $ 0.45 POR METRO CUADRADO							
1	96-7110-1-0-0-0	**25**	96-7111-16-0-0-0	**49**	96-7115-16-0-0-0	**73**	96-7116-11-0-0-0
2	96-7110-10-0-0-0	**26**	96-7111-17-0-0-0	**50**	96-7115-17-0-0-0	**74**	96-7116-12-0-0-0
3	96-7110-11-0-0-0	**27**	96-7111-2-0-0-0	**51**	96-7115-18-0-0-0	**75**	96-7116-13-0-0-0
4	96-7110-12-0-0-0	**28**	96-7111-3-0-0-0	**52**	96-7115-19-0-0-0	**76**	96-7116-14-0-0-0
5	96-7110-13-0-0-0	**29**	96-7111-4-0-0-0	**53**	96-7115-2-0-0-0	**77**	96-7116-15-0-0-0
6	96-7110-14-0-0-0	**30**	96-7111-5-0-0-0	**54**	96-7115-20-0-0-0	**78**	96-7116-16-0-0-0
7	96-7110-15-0-0-0	**31**	96-7111-6-0-0-0	**55**	96-7115-21-0-0-0	**79**	96-7116-17-0-0-0
8	96-7110-16-0-0-0	**32**	96-7111-7-0-0-0	**56**	96-7115-22-0-0-0	**80**	96-7116-18-0-0-0
9	96-7110-17-0-0-0	**33**	96-7111-8-0-0-0	**57**	96-7115-23-0-0-0	**81**	96-7116-19-0-0-0
10	96-7110-2-0-0-0	**34**	96-7111-9-0-0-0	**58**	96-7115-24-0-0-0	**82**	96-7116-2-0-0-0
11	96-7110-3-0-0-0	**35**	96-7112-1-0-0-0	**59**	96-7115-25-0-0-0	**83**	96-7116-20-0-0-0
12	96-7110-4-0-0-0	**36**	96-7112-2-0-0-0	**60**	96-7115-26-0-0-0	**84**	96-7116-21-0-0-0
13	96-7110-5-0-0-0	**37**	96-7113-1-0-0-0	**61**	96-7115-27-0-0-0	**85**	96-7116-22-0-0-0
14	96-7110-6-0-0-0	**38**	96-7113-2-0-0-0	**62**	96-7115-28-0-0-0	**86**	96-7116-23-0-0-0
15	96-7110-7-0-0-0	**39**	96-7114-1-0-0-0	**63**	96-7115-3-0-0-0	**87**	96-7116-24-0-0-0
16	96-7110-8-0-0-0	**40**	96-7114-2-0-0-0	**64**	96-7115-4-0-0-0	**88**	96-7116-25-0-0-0
17	96-7110-9-0-0-0	**41**	96-7114-3-0-0-0	**65**	96-7115-4-0-0-0	**89**	96-7116-26-0-0-0
18	96-7111-1-0-0-0	**42**	96-7115-1-0-0-0	**66**	96-7115-5-0-0-0	**90**	96-7116-27-0-0-0
19	96-7111-10-0-0-0	**43**	96-7115-10-0-0-0	**67**	96-7115-6-0-0-0	**91**	96-7116-28-0-0-0
20	96-7111-11-0-0-0	**44**	96-7115-11-0-0-0	**68**	96-7115-7-0-0-0	**92**	96-7116-29-0-0-0
21	96-7111-12-0-0-0	**45**	96-7115-12-0-0-0	**69**	96-7115-8-0-0-0	**93**	96-7116-3-0-0-0
22	96-7111-13-0-0-0	**46**	96-7115-13-0-0-0	**70**	96-7115-9-0-0-0	**94**	96-7116-30-0-0-0
23	96-7111-14-0-0-0	**47**	96-7115-14-0-0-0	**71**	96-7116-1-0-0-0	**95**	96-7116-31-0-0-0
24	96-7111-15-0-0-0	**48**	96-7115-15-0-0-0	**72**	96-7116-10-0-0-0	**96**	96-7116-32-0-0-0

CÓDIGOS CATASTRALES CON VALOR DE $ 0.45 POR METRO CUADRADO							
1	96-7116-4-0-0-0	**14**	96-7117-16-0-0-0	**37**	96-7117-28-0-0-0	**50**	**96-7117-4-0-0-0**
2	96-7116-5-0-0-0	**15**	96-7117-17-0-0-0	**38**	96-7117-29-0-0-0	**51**	**96-7117-5-0-0-0**
3	96-7116-6-0-0-0	**16**	96-7117-18-0-0-0	**39**	96-7117-3-0-0-0	**52**	**96-7117-6-0-0-0**
4	96-7116-7-0-0-0	**17**	96-7117-19-0-0-0	**40**	96-7117-30-0-0-0	**53**	**96-7117-7-0-0-0**
5	96-7116-8-0-0-0	**18**	96-7117-2-0-0-0	**41**	96-7117-31-0-0-0	**54**	**96-7117-8-0-0-0**
6	96-7116-9-0-0-0	**19**	96-7117-20-0-0-0	**42**	96-7117-32-0-0-0	**55**	**96-7117-9-0-0-0**
7	96-7117-1-0-0-0	**20**	96-7117-21-0-0-0	**43**	96-7117-33-0-0-0	**56**	**96-7118-1-0-0-0**
8	96-7117-10-0-0-0	**21**	96-7117-22-0-0-0	**44**	96-7117-34-0-0-0	**57**	**96-7118-2-0-0-0**
9	96-7117-11-0-0-0	**22**	96-7117-23-0-0-0	**45**	96-7117-35-0-0-0	**58**	**96-7118-3-0-0-0**
10	96-7117-12-0-0-0	**23**	96-7117-24-0-0-0	**46**	96-7117-36-0-0-0	**59**	**96-9091-1-0-0-0**
11	96-7117-13-0-0-0	**24**	96-7117-25-0-0-0	**47**	96-7117-37-0-0-0	**60**	**96-9092-1-0-0-0**
12	96-7117-14-0-0-0	**25**	96-7117-26-0-0-0	**48**	96-7117-38-0-0-0	**61**	**96-9093-1-0-0-0**
13	96-7117-15-0-0-0	**26**	96-7117-27-0-0-0	**49**	96-7117-39-0-0-0	**62**	**96-9094-1-0-0-0**

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Tabla 3 Predios con valor de suelo de $12.50 por metro cuadrado

CÓDIGOS CATASTRALES CON VALOR DE $ 12.50 POR METRO CUADRADO			
1	96-1230-1-0-0-0	**14**	96-1242-1-0-0-0
2	96-1231-1-0-0-0	**15**	96-1243-1-0-0-0
3	96-1232-1-0-0-0	**16**	96-1244-1-0-0-0
4	96-1233-1-0-0-0	**17**	96-1244-2-0-0-0
5	96-1234-1-0-0-0	**18**	96-1245-1-0-0-0
6	96-1237-1-0-0-0	**19**	96-1245-2-0-0-0
7	96-1238-1-0-0-0	**20**	96-1245-3-0-0-0
8	96-1239-1-0-0-0	**21**	96-1245-4-0-0-0
9	96-1240-1-0-0-0	**22**	96-1245-5-0-0-0
10	96-1240-2-0-0-0	**23**	96-1246-1-0-0-0
11	96-1240-3-0-0-0	**24**	96-1246-2-0-0-0
12	96-1240-4-0-0-0	**25**	96-1246-3-0-0-0
13	96-1241-1-0-0-0	**26**	96-1246-4-0-0-0

Tabla 4 Predios con valor de suelo de $29.15 por metro cuadrado

CÓDIGOS CATASTRALES CON VALOR DE $ 29.15 POR METRO CUADRADO	
1	96-129-1-0-0-0
2	96-132-1-0-0-0
3	96-278-1-0-0-0

Tabla 5 Predios con valor de suelo de $41.75 por metro cuadrado

CÓDIGOS CATASTRALES CON VALOR DE $ 41.75 POR METRO CUADRADO			
1	96-1100-0-0-0-0	**24**	96-209-1-19-0-0
2	96-1101-0-0-0-0	**25**	96-209-1-20-0-0
3	96-1102-0-0-0-0	**26**	96-209-1-21-0-0
4	96-1103-0-0-0-0	**27**	96-209-1-22-0-0
5	96-1104-0-0-0-0	**28**	96-209-1-23-0-0
6	96-1105-0-0-0-0	**29**	96-209-1-24-0-0
7	96-1106-0-0-0-0	**30**	96-209-1-25-0-0
8	96-1107-0-0-0-0	**31**	96-209-1-5-0-0
9	96-1108-0-0-0-0	**32**	96-209-1-6-0-0
10	96-1109-0-0-0-0	**33**	96-209-1-7-0-0
11	96-1110-0-0-0-0	**34**	96-209-1-8-0-0
12	96-133-2-0-0-0	**35**	96-209-1-9-0-0
13	96-192-1-0-0-0	**36**	96-255-1-0-0-0
14	96-209-1-1-0-0	**37**	96-298-1-0-0-0
15	96-209-1-10-0-0	**38**	96-7473-0-0-0-0

16	96-209-1-11-0-0	**39**	96-7474-0-0-0-0
17	96-209-1-12-0-0	**40**	96-7475-0-0-0-0
18	96-209-1-13-0-0	**41**	96-984-0-0-0-0
19	96-209-1-14-0-0	**42**	96-985-0-0-0-0
20	96-209-1-15-0-0	**43**	96-986-0-0-0-0
21	96-209-1-16-0-0	**44**	96-987-0-0-0-0
22	96-209-1-17-0-0	**45**	96-988-0-0-0-0
23	96-209-1-18-0-0	**46**	96-989-0-0-0-0

Tabla 5 Predios con valor de suelo de $50 por metro cuadrado

CÓDIGOS CATASTRALES CON VALOR DE $ 50 POR METRO CUADRADO	
1	96-84-1-0-0-0

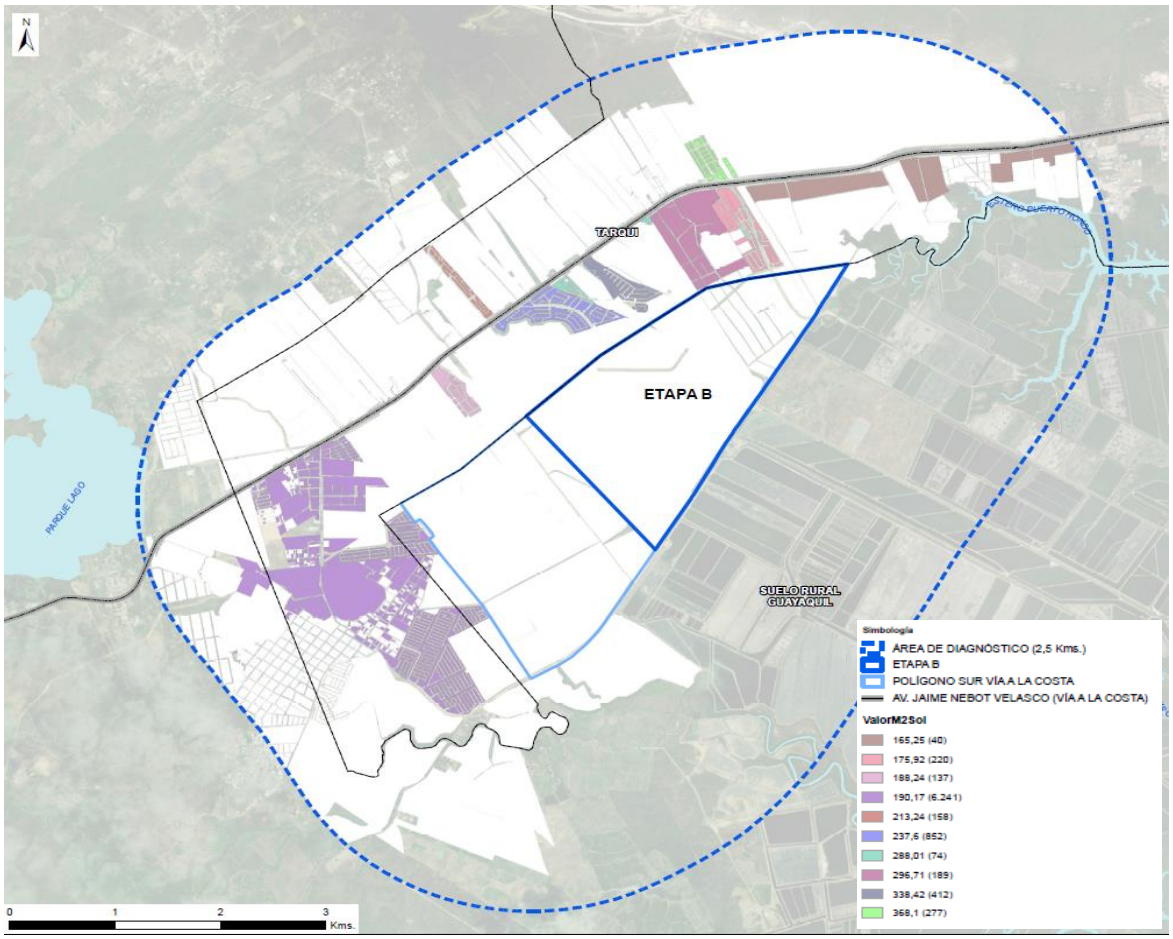


Ilustración 7 Mapa 3 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico

Según la ***"Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil para El Bienio "2024-2025",*** publicada en la Gaceta Oficial N. ° 17 del 27 de diciembre del 2023, los predios urbanos inmersos

dentro del área de diagnóstico tienen en su mayoría de área, valores por metro cuadrado de **$41.75,** mientras que dentro del suelo rural **$2000 a $6000 por hectárea.** En la etapa B del polígono sur de expansión urbana de Vía a la Costa, los predios urbanos poseen valores de **$6.41, $12.50, $29.15, $41.75 y $50.00 por metro cuadrado en el suelo urbano.** *(Anexo 5.2)*. Fuente: "Planos de valores base por m2 del suelo para los predios urbanos del Cantón Guayaquil, Bienio 2024-2025, lámina 7/9 y 8/9*".*

c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención para el "Plan Parcial que regula la normativa específica por cambio de uso de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano del polígono de expansión urbana Vía a la Costa Etapa B"

Aspectos Climáticos: El polígono en cuestión, se implanta en el sector de Chongón considerado dentro de sus condiciones climáticas en el espectro de la costa ecuatoriana; con un clima tropical de sabana, se presentan temperaturas medias anuales entre los 24°C y 30°C, con variables de día y de noche, cambiando esta condición de acuerdo con la estación del año, asimismo, cuenta con una humedad media del 75%.

Incidencia Solar: El polígono en cuestión se encuentra ubicado en latitud -2.1° y longitud -79.9°, lo que permite una alta exposición solar durante la mayor parte del año, con un ángulo de incidencia variable según la estación.

Vientos: En términos conceptuales, el viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía y del horario, este último influye en la velocidad y dirección. La dirección promedio tiene predominio del sureste en el transcurso del año. Presentando una velocidad promedio superior a 10 km/h.

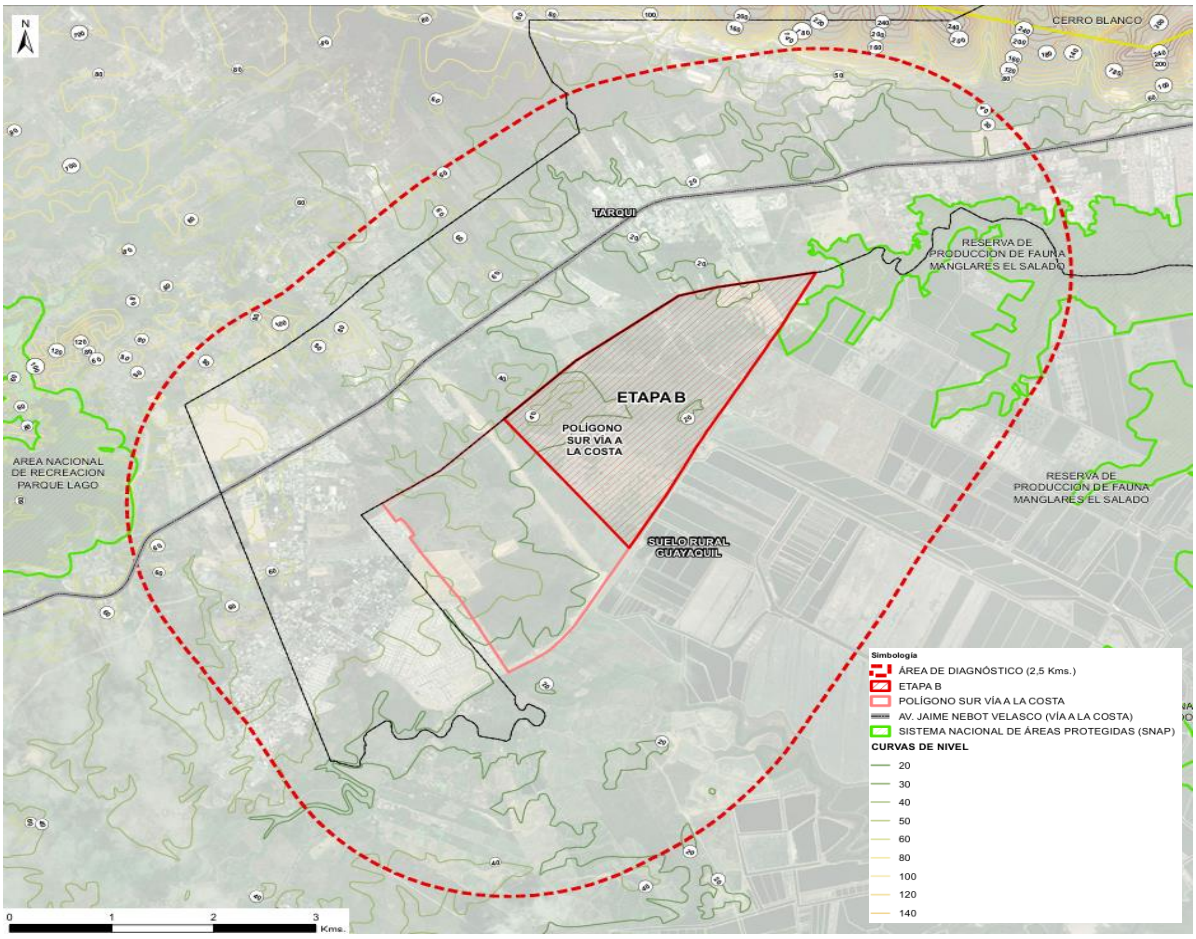


Ilustración 8 Mapa de criterios ambientales del área de diagnóstico y área de actuación urbanística

Dentro del área de diagnóstico, hacia el lindero sureste del polígono de expansión urbana de Vía a la Costa, se encuentra la reserva de producción de fauna de Manglares del Salado, declarada mediante registro oficial NO. 05 del 22 de enero del 2003.

La Reserva de Producción Faunística Manglares El Salado (RPFMS) es parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Ecuador. Está ubicada al noroeste del estuario del Golfo de Guayaquil y al suroeste de la ciudad de Guayaquil, incluyendo los manglares de Puerto Hondo dentro de su territorio. La reserva abarca 5.309 hectáreas y comprende diversas áreas naturales como salitrales, remanentes de bosque seco tropical, bosques de manglar y tres esteros principales: Mongón, Plano Seco y Salado.

El Plan Parcial de Vía a la Costa, debe considerar la protección de estas áreas como zonas de conservación, estableciendo políticas de uso del suelo que promuevan su preservación. Esto incluiría la implementación de corredores ecológicos, la creación de áreas verdes y la adopción de normativas que eviten la urbanización descontrolada cerca de los manglares, garantizando así que las actividades humanas no afecten negativamente estos ecosistemas vitales.

Un crecimiento urbano mal planificado cerca de los manglares puede acarrear una serie de impactos negativos, como la contaminación de aguas, la destrucción del hábitat y el aumento de la presión sobre los recursos naturales. Sin embargo, la integración de la reserva

de manglares dentro del Plan Parcial de Vía a la Costa permite mitigar estos impactos a través de un desarrollo orientado a la sostenibilidad, la utilización de infraestructuras verdes y la implementación de políticas que favorezcan el uso racional de los recursos naturales.

Dentro del área de diagnóstico, las curvas de nivel están separadas en su mayoría por una distancia moderada, lo que indica un terreno con pendientes suaves a medias. Sin embargo, hay algunos sectores donde las curvas se acercan más, lo que indica pequeñas áreas con pendiente más pronunciada. Esto podría representar lomas o pequeños desniveles dentro del área. Las altitudes oscilan principalmente entre 20 y 60 metros sobre el nivel del mar, mientras que, dentro del área de actuación urbanística, existe una mayor proporción en las cotas bajas (20-40 m). Esto podría indicar una inclinación general suave hacia un punto más bajo del terreno. *(Anexo 6)*

d) Estructura predial

Dentro del área de diagnóstico de 2,5 km del Plan Parcial de Vía a la Costa, se observa una variedad de morfologías de predios que reflejan tanto la evolución histórica del área 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.

Dentro del área de diagnóstico y el polígono de expansión urbana, se puede evidenciar la existencia de los siguientes tamaños de predios:

Tabla 2 Tamaño de predios en el área de diagnóstico y el área de actuación urbanística

ITEM	TAMAÑO DE PREDIOS (m2)	CANTIDAD
1	0.00 - 200,00	11.065
2	200,01 - 500,00	1.701
3	500,01 - 999,00	1.548
4	999,01 - 5000,00	862
5	5000,01 - 12000.000,00	554
	Cantidad total de predios	15.730

En el área mencionada existen un total de 15.730 predios, de los cuales 157 son públicos, pertenecientes al Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil (GAD Guayaquil), y 15.573 son privados. Esta distribución sugiere una alta proporción de tierras en manos privadas, lo que implica que las decisiones sobre uso del suelo y su desarrollo dependen en gran medida de los actores privados, lo cual puede generar desafíos en términos de coordinación y alineación de intereses entre el sector público y privado.

Dentro de las morfologías de los predios, se encuentran lotes rectangulares regulares, lotes irregulares y lotes alargados, cada uno con implicaciones específicas para el diseño urbano y la distribución de los servicios:

- **Lotes rectangulares regulares:** Estos predios suelen ser los más fáciles de urbanizar, ya que cuentan con una forma geométrica que facilita la subdivisión del terreno y la implementación de redes de infraestructura. Los lotes regulares permiten una mejor distribución de las calles y la urbanización en un patrón ordenado, lo que contribuye a la creación de espacios públicos, vialidades eficientes y una mayor conectividad. Además, estos lotes ofrecen flexibilidad para desarrollos residenciales, comerciales o mixtos, según las necesidades del Plan Parcial.

- **Lotes irregulares:** La presencia de lotes irregulares, que no siguen una forma geométrica definida o presentan angulaciones complejas, puede generar desafíos tanto en términos de urbanización como de acceso a servicios. Estos lotes son más difíciles de adaptar a una planificación urbana eficiente y pueden requerir soluciones creativas para integrar la infraestructura y garantizar una conectividad adecuada. Además, la disposición irregular de los lotes puede generar dificultades en la delimitación de espacios públicos y la organización de la trama urbana.

- **Lotes alargados:** Los lotes alargados, comúnmente largos y estrechos, son frecuentes en áreas donde el parcelamiento ha sido resultado de una subdivisión informal o gradual. Estos lotes presentan tanto ventajas como desventajas. Por un lado, su forma puede permitir un uso eficiente del suelo en términos de densificación, pero, por otro, dificultan la conexión y distribución de la infraestructura urbana, ya que las vialidades y servicios deben adaptarse a una geometría menos regular. Además, en muchos casos, los lotes alargados se encuentran en zonas de expansión periférica, lo que podría generar problemas de conectividad y servicios públicos si no se gestiona adecuadamente.

Dentro de la etapa B del polígono de sur de expansión urbana de Vía a la Costa, existen 228 predios, sobre los cuales se puede evidenciar la existencia de los siguientes tamaños:

Tabla 6 Tamaño de predios en el área de actuación urbanística

ITEM	TAMAÑO DE PREDIOS (m2)	CANTIDAD
1	0,00 - 200,00	58
2	200,01 – 500,00	74
3	500,01 – 999,00	3
4	999,01 - 5.000,00	34
5	5.000,01 – 12.000.000,00	59
Cantidad total de predios		228

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

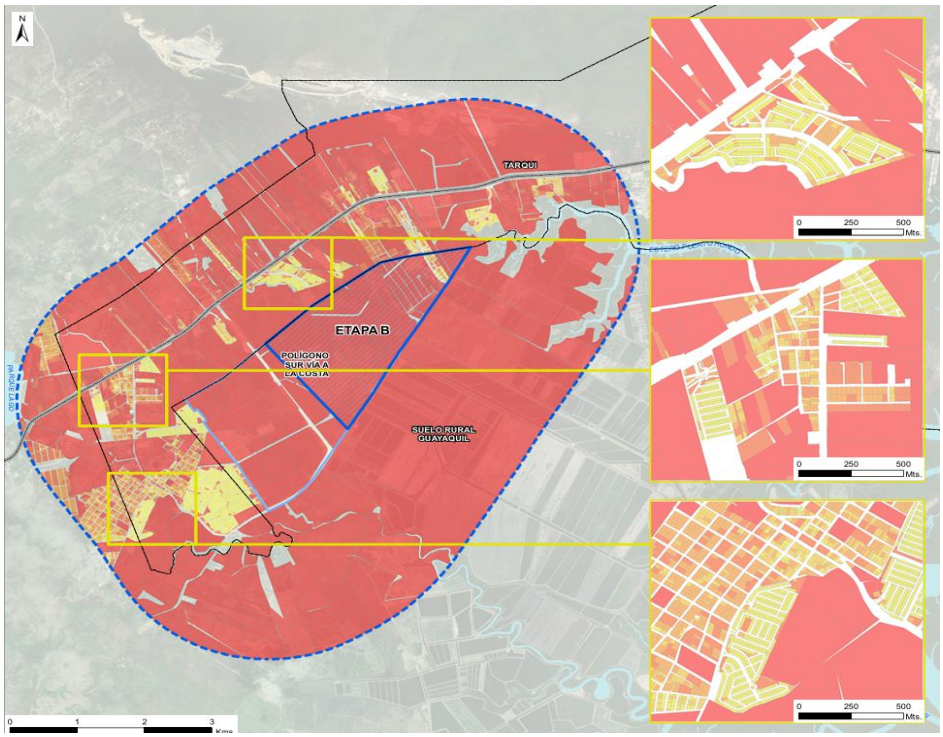


Ilustración 9 Mapa de tamaño de predios del área de diagnóstico y área de actuación urbanística

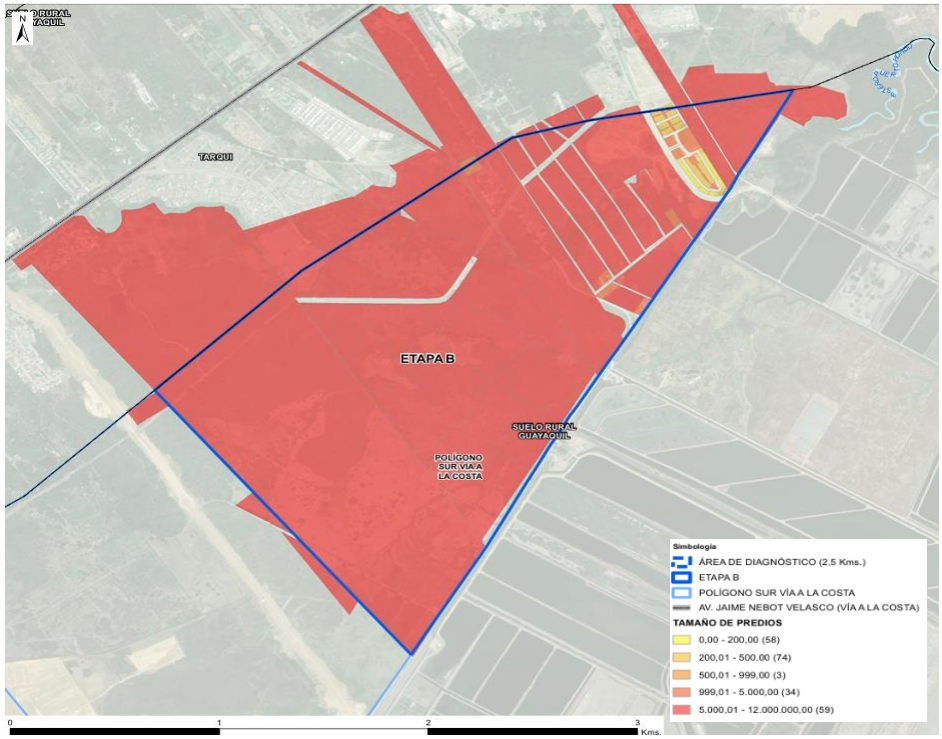


Ilustración 10 Mapa de tamaño de predios del área de actuación urbanística

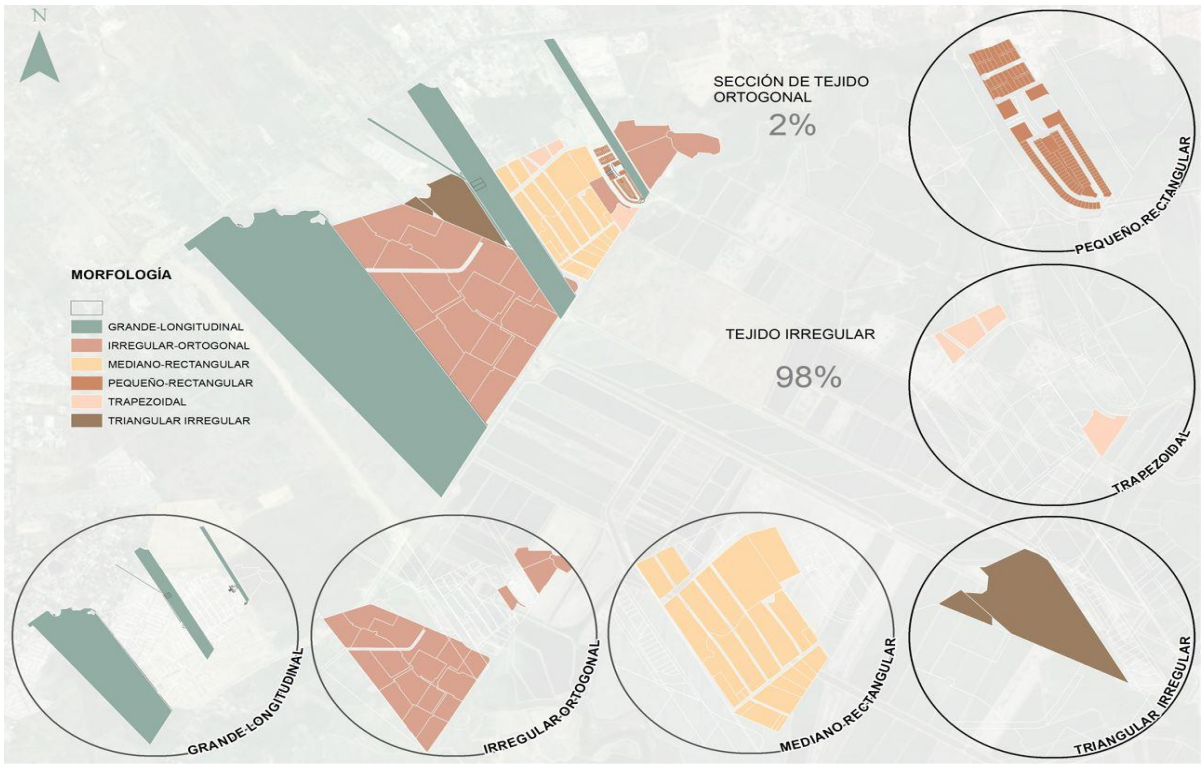


Ilustración 11 Identificación de predios inmersos en el área de actuación urbanística

La imagen es un análisis morfológico de un sector urbano, donde se clasifica el tejido urbano según la forma y el tamaño de las parcelas. La clasificación morfológica se detalla a continuación:

Clasificación Morfológica:

- Se identifican seis tipos principales de morfología parcelaria:

2. **Grande Longitudinal:** Áreas extensas con orientación predominante en una sola dirección. En el área de actuación urbanística, 6 predios cuentan con esta característica.
3. **Irregular Ortogonal:** Parcelas con formas irregulares pero alineadas en una trama más o menos ortogonal. En el área de actuación urbanística, 21 predios cuentan con esta característica.
4. **Mediano Rectangular:** Parcelas de tamaño mediano con forma rectangular, denotando un tejido más regular. En el área de actuación urbanística, 25 predios cuentan con esta característica.
5. **Pequeño Rectangular:** Parcelas de menor tamaño con forma rectangular, generalmente indicativas de una mayor densidad. En el área de actuación urbanística, 136 predios cuentan con esta característica.
6. **Trapezoidal:** Parcelas con forma trapezoidal, lo que sugiere adaptaciones a la topografía o vialidades oblicuas. En el área de actuación urbanística, 4 predios cuentan con esta característica.
7. **Triangular Irregular:** Parcelas con formas triangulares e irregulares, típicas de espacios residuales o intersticiales. En el área de actuación urbanística, 2 predios cuentan con esta característica.

- Se destaca que el **98% del tejido es irregular**, lo que sugiere un crecimiento urbano espontáneo o no planificado.
- Solo un **2% corresponde a un tejido ortogonal**, indicando una pequeña sección con trazado más ordenado y previsible.

El área de actuación urbanística etapa B del plan parcial del polígono sur de Vía a la Costa, tiene una extensión de 3'998.969 km2 (399.90 has), conformada por doscientos veintiocho (228) predios.

Los 224 predios privados que forman parte del desarrollo del plan parcial se ajustan a la información catastral proporcionada por la Coordinación General de Catastros y Avalúos, mediante memorando DUMCE-CA-2025-4605 de fecha 18 de marzo de 2025, mediante el cual se remitió el catastro gráfico y alfanumérico de los predios involucrados. En el mismo, se evidencian casos de sobreposición de predios.

La estructura predial se compone de lotes que van desde las 200 m² hasta a 1200 has, con una morfología variada conformada por lotes rectangulares, lotes alargados, y lotes irregulares, de los que se describe cada uno con sus respectivas características a continuación:

Tabla 7 Descripción de predios que conforman la Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa

Número de predio	Código Catastral	Nombre del propietario	Área escritura	Área gráfica	Avalúo del predio
1	96-192-1-0-0-0	PACIFIT OUTLET PACOUT S.A.	208500	203593,9236	3149075,58
2	96-1109-0-0-0-0	AGROPER S.A.	71182,82	72092,89173	1169911,36
3	96-985-0-0-0-0	BRUCOSA S.A.	145423,22	145087,8735	6071419,44
4	96-1107-0-0-0-0	AGROPER S.A.	118554,81	118499,8126	1948484,46
5	96-1108-0-0-0-0	AGROPER S.A.	84624,17	85273,11342	1390824,04
6	96-987-0-0-0-0	AGROPER S.A.	93733,26	93713,8423	1540534,72
7	96-1105-0-0-0-0	AGROPER S.A.	96831,61	95949,39556	1591457,04
8	96-1106-0-0-0-0	AGROPER S.A.	84150,04	83974,62703	1383031,57
9	96-1102-0-0-0-0	AGROPER S.A.	78666,75	78666,56152	1292912,03
10	96-1101-0-0-0-0	AGROPER S.A.	62689,28	62847,38143	1030317,44
11	96-988-0-0-0-0	AGROPER S.A.	100655,06	100707,2399	1654296,61
12	96-209-1-7-0-0	KORIWORK S.A.	3522,59	3447,460543	147068,13
13	96-209-1-8-0-0	CRESPO MOLINA EFRAIN SEGUNDO Y CRESPO VASQUEZ LILI	1735,38	1747,826989	72452,12
14	96-209-1-9-0-0	CRESPO MOLINA EFRAIN SEGUNDO Y CRESPO VASQUEZ LILI	1729,77	1730,099812	72217,9
15	96-209-1-11-0-0	PRECIADO SOTO CRISTOBAL LORENZO-	1719,22	1740,41322	71777,44
16	96-209-1-12-0-0	KORIWORK S.A.	3626,81	3737,489884	151419,32
17	96-209-1-13-0-0	ZEA AMAT JOSE LUIS	2030,7	2098,501823	84781,73
18	96-209-1-16-0-0	MAXISHOP S.A.	2690,28	2655,083456	112319,19
19	96-209-1-17-0-0	MAXISHOP S.A.	2702,42	2701,701649	112826,04
20	96-209-1-22-0-0	ZEA COELLO MARIA ESTELA	1957,2	1685,839139	81713,1
21	96-209-1-23-0-0	ZEA COELLO MARIA ESTELA	1034,6	1249,651675	43194,55
22	96-209-1-24-0-0	ZEA AMAT JOSE LUIS	6954,16	7784,740561	290336,18
23	96-209-1-25-0-0	INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ	7255,96	8335,888688	302936,33
24	96-1100-0-0-0-0	AGROPER S.A.	103967,5	102333,4812	1708737,57
25	96-986-0-0-0-0	AGROPER S.A.	105922,81	107094,3509	1740873,69
26	96-1104-0-0-0-0	AGROPER S.A.	60482,71	59280,88028	994051,79
27	96-209-1-21-0-0	ZEA COELLO MARIA ESTELA	2620,58	2651,510773	109409,22
28	96-1110-0-0-0-0	SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.	93058,3	93528,97554	3885184,03
29	96-989-0-0-0-0	AGROPER S.A.	79556,25	79195,88386	1307531,23
30	96-209-1-18-0-0	TAMAYO SANCHEZ LUIS Y GUERRERO BENAVIDES ROSA	2714,72	2810,18039	113339,56

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

31	96-209-1-20-0-0	ZEA COELLO MARIA ESTELA	2739,33	2806,551139	114367,03
32	96-209-1-14-0-0	ZEA COELLO MARIA ESTELA	1780,16	1766,026449	74321,68
33	96-209-1-1-0-0	KORIWORK S.A.	28411,35	28031,72794	1229293,86
34	96-209-1-15-0-0	MAXISHOP S.A.	2646,64	2677,783861	110497,22
35	96-209-1-10-0-0	CRESPO MOLINA EFRAIN SEGUNDO Y CRESPO VASQUEZ LILI	1724,17	1751,427065	71984,1
36	96-209-1-19-0-0	GUERRERO BENAVIDES ROSA Y LUIS OSWALDO TAMAYO SANC	2727,03	2787,794698	113853,5
37	96-1239-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A.	35371,79	33796,77223	442147,38
38	96-1240-2-0-0-0	ROSALES GUARNIZO ELIANNE JULIETH	1500,77	1483,026104	18759,63
39	96-1240-3-0-0-0	DELGADO PORTALANZA CESAR AUGUSTO	1500,17	1489,145678	18752,13
40	96-1240-4-0-0-0	DELGADO PORTALANZA CESAR AUGUSTO	10000	9915,36798	125000
41	96-1241-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	33725,71	33309,59818	421571,38
42	96-1237-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	32146,33	32197,78411	401829,13
43	96-1233-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	18624,94	18543,30166	232811,75
44	96-1232-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	9826,04	9906,6136	122825,5
45	96-1231-1-0-0-0	GALARZA SIMBANA AMPARO ELIZABETH.	19505,95	19417,65635	243824,38
46	96-1230-1-0-0-0	ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URB SENDEROS DE L	21640,72	21470,06207	270509
47	96-133-2-0-0-0	ZEA AMAT JOSE LUIS Y SRA.	25000	22503,90781	1043750
48	96-1246-1-0-0-0	TRANSPORTE DE CARGA PESADA TRANSAMTAG S.A.	4005,11	4012,881342	50063,88
49	96-1246-2-0-0-0	MOLINOS CHAMPION S.A.S.	15359,65	15391,96506	191995,63
50	96-1246-3-0-0-0	AGROSILVERIA S.A.	2025,26	2024,81242	25315,75
51	96-1246-4-0-0-0	AGROSILVERIA S.A.	2025,26	2024,819446	25315,75
52	96-1245-2-0-0-0	LINUS HUMBERTO MERA BUCHELI	10074,01	9950,5215	125925,13
53	96-1245-4-0-0-0	MERA BUCHELI CARLOS JOEL	6387,49	6356,430335	79843,63
54	96-1245-5-0-0-0	GOMEZ DIAZ NORMA/OTROS/HDRA. DE ALAVA GOMEZ GABRIE	11233,4	11141,03734	140417,5
55	96-1245-3-0-0-0	LINUS HUMBERTO MERA BUCHELI	9398,67	9215,014561	117483,38
56	96-1245-1-0-0-0	MOLINOS CHAMPION S.A.S.	21542,9	21412,4747	269286,25
57	96-255-1-0-0-0	EMPRESARIOS AGRICOLAS Y FORESTALES DEL GOLFO C.A.	465000	459800,0571	19413750
58	96-1242-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	30740,01	30978,01135	384250,13
59	96-1238-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	32031,35	32530,8782	400391,88
60	96-1240-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	20977,3	22676,95943	262216,25
61	96-1244-2-0-0-0	HENRIQUES BAQUERIZO. CARLOS PABLO, VICKY Y KARLA	3998,04	4647,428649	49975,5
62	96-1244-1-0-0-0	HENRIQUES CARLOS,VICKY,KARLA Y HDROS DE ALAVA FLAV	32268,04	29964,46107	403350,5
63	96-1234-1-0-0-0	BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S. A.	11010,04	10977,54876	137625,5
64	96-84-1-0-0-0	UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA	113000	111345,4973	7390144,8
65	96-209-1-5-0-0	BANCO PICHINCHA CA	3546,81	3558,286688	148079,32
66	96-209-1-6-0-0	BANCO PICHINCHA C.A.	3534,15	3526,286469	147550,76
67	96-132-1-0-0-0	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO OPORTO	218790,5	166244,6902	6377743,08
68	96-984-0-0-0-0	AGROPER S.A.	110280,83	109825,7116	1812499,08
69	96-298-1-0-0-0	COSTARSA S.A.S.	15000	15085,05791	626250

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

70	96-9092-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.	70541,45	74950,56599	31743,65
71	96-9094-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.	24258,03	26523,5761	10916,11
72	96-9093-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.	36556,58	36757,06363	16450,46
73	96-9091-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.	39464,25	39480,94094	17758,91
74	96-7473-0-0-0-0	INMOURBANIST S.A./FIDEICOMISO MERCANTIL KMDIECIOCH	67116,94	67120,99792	2802132,25
75	96-7474-0-0-0-0	INMOURBANIST S.A./FIDEICOMISO MERCANTIL KMDIECIOCH	89320,24	89322,42749	3729120,02
76	96-7475-0-0-0-0	INMOURBANIST S.A./FIDEICOMISO MERCANTIL KMDIECIOCH	61749,61	61741,15078	2578046,22
77	96-1243-1-0-0-0	HENRIQUES BAQUERIZO. CARLOS PABLO, VICKY Y KARLA	37546,84	37546,83342	469335,5
78	96-7110-9-0-0-0	KARTEXA S.A.	375,5	375,5608064	168,98
79	96-7110-8-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	395,91	395,9183992	178,16
80	96-7110-7-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	390,55	390,54725	175,75
81	96-7110-6-0-0-0	KARTEXA S.A.	381,97	381,9662374	171,89
82	96-7110-5-0-0-0	KARTEXA S.A. . Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	392,91	392,9133768	176,81
83	96-7110-4-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	316,38	316,3820362	142,37
84	96-7110-3-0-0-0	KARTEXA S.A.	316,59	316,5888967	142,47
85	96-7110-2-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	360,1	360,1054971	162,05
86	96-7110-17-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	360,1	360,1045642	162,05
87	96-7110-16-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	360,1	360,1058187	162,05
88	96-7110-15-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	360,1	360,1045642	162,05
89	96-7110-14-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	360,1	360,1047527	162,05
90	96-7110-13-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	388,67	388,6666112	174,9
91	96-7110-12-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	384,51	384,5102068	173,03
92	96-7110-11-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	396,79	396,8124733	178,56
93	96-7110-10-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	384,6	384,6413618	173,07
94	96-7111-9-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	383,88	383,9056855	172,75
95	96-7111-8-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	367,51	367,5488579	165,38

96	96-7111-7-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	372,13	372,1345159	167,46
97	96-7111-6-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	431,96	431,9554167	194,38
98	96-7111-5-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	366,33	366,3290771	164,85
99	96-7111-4-0-0-0	KARTEXA S.A.	364,59	364,5895877	164,07
100	96-7111-3-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	362,85	362,848481	163,28
101	96-7111-2-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	361,11	361,1049281	162,5
102	96-7111-17-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	361	360,9997303	162,45
103	96-7111-16-0-0-0	KARTEXA S.A.	362,74	362,7352799	163,23
104	96-7111-15-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	364,47	364,4720805	164,01
105	96-7111-14-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	366,28	366,2814005	164,83
106	96-7111-13-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	431,8	431,8029298	194,31
107	96-7111-12-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	372	371,9951635	167,4
108	96-7111-11-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	373,27	373,2526272	167,97
109	96-7111-10-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	401,79	401,9628854	180,81
110	96-7112-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	2086,42	2084,080155	938,89
111	96-7113-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	2146,16	2144,527717	965,77
112	96-7110-1-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	1970,05	1968,102028	886,52
113	96-7111-1-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	1991,34	1988,347977	896,1
114	96-7114-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	1851,37	1851,414237	833,12
115	96-7114-2-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	4999,02	4992,027608	2249,56
116	96-7114-3-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	1851,37	1851,419495	833,12
117	96-7112-2-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	562,09	565,3418511	252,94
118	96-7113-2-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	621,43	624,6831003	279,64
119	96-7115-1-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	223,33	223,3283004	100,5
120	96-7115-2-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0135105	81

121	96-7115-3-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
122	96-7115-4-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
123	96-7115-5-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0127187	81
124	96-7115-6-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
125	96-7115-7-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0135105	81
126	96-7115-8-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
127	96-7115-9-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0127187	81
128	96-7115-10-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
129	96-7115-11-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
130	96-7115-12-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0135105	81
131	96-7115-13-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0127187	81
132	96-7115-14-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
133	96-7115-15-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
134	96-7115-16-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
135	96-7115-17-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0144723	81
136	96-7115-18-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
137	96-7115-19-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
138	96-7115-20-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
139	96-7115-21-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0127186	81
140	96-7115-22-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0135105	81
141	96-7115-23-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
142	96-7115-24-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	180,0117568	81
143	96-7115-25-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	297,85	298,1305926	134,03
144	96-7115-26-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	440,82	441,6575929	198,37

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

145	96-7116-32-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	201,25	201,351627	90,56
146	96-7116-31-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,99	198,9177493	89,55
147	96-7116-30-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,77	198,7007241	89,45
148	96-7116-29-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,77	198,6988896	89,45
149	96-7116-28-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,77	198,6973213	89,45
150	96-7116-27-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	200,9	200,8213049	90,41
151	96-7116-26-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	196,64	196,5697	88,49
152	96-7116-25-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,76	198,6912081	89,44
153	96-7116-24-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,76	198,6903605	89,44
154	96-7116-23-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	198,76	198,6900412	89,44
155	96-7116-22-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	208,08	207,944141	93,64
156	96-7116-21-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	185,62	185,6109979	83,53
157	96-7116-20-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1531622	81,52
158	96-7116-19-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,151205	81,52
159	96-7116-18-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1507739	81,52
160	96-7116-17-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1534726	81,52
161	96-7116-16-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1522571	81,52
162	96-7116-15-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1523685	81,52
163	96-7116-14-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1515764	81,52
164	96-7116-13-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1522194	81,52
165	96-7116-12-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1538837	81,52
166	96-7116-11-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1518631	81,52
167	96-7116-10-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1494759	81,52
168	96-7116-9-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1506221	81,52

169	96-7116-8-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,16	181,153604	81,52
170	96-7116-7-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,152699	81,52
171	96-7116-6-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,148214	81,52
172	96-7116-5-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,14	181,1425684	81,51
173	96-7116-4-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,14	181,1345653	81,51
174	96-7116-3-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,15	181,1511398	81,52
175	96-7116-2-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	181,16	181,1557055	81,52
176	96-7116-1-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	60,5	60,50365091	27,23
177	96-7117-39-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	200	200,0011148	90
178	96-7117-38-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	200	200,000153	90
179	96-7117-37-0-0-0	KARTEXA S.A.Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	200	199,9990358	90
180	96-7117-36-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	200	199,9996721	90
181	96-7117-35-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	200	200,0031088	90
182	96-7115-28-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	672,34	670,8002099	302,55
183	96-7117-34-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	290	290,0053866	130,5
184	96-7115-27-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	240	240,0154118	108
185	96-7115-4-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	180	115,0078915	81
186	96-7118-2-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	18,24	47,12393903	8,21
187	96-7118-1-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	18,24	18,19790819	8,21
188	96-7118-3-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	79,05	79,00829815	35,57
189	96-7117-1-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	1672,72	1670,966147	752,72
190	96-7117-2-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	202,53	202,5247222	91,14
191	96-7117-3-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	202,44	202,4390984	91,1
192	96-7117-4-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	202,55	202,5493887	91,15

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

193	96-7117-5-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	202,59	202,5877472	91,17
194	96-7117-6-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A	202,51	202,5103022	91,13
195	96-7117-7-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	292,82	292,8183503	131,77
196	96-7117-8-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	292,78	292,7799098	131,75
197	96-7117-9-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	292,86	292,8628898	131,79
198	96-7117-10-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	292,82	292,8196173	131,77
199	96-7117-11-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	292,82	292,8214532	131,77
200	96-7117-12-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	292,31	292,3082171	131,54
201	96-7117-13-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	252,9	252,8395612	113,81
202	96-7117-14-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	254,11	254,0481405	114,35
203	96-7117-15-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	254,65	254,5921985	114,59
204	96-7117-16-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	254,53	254,4762345	114,54
205	96-7117-17-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	286,8	286,7232448	129,06
206	96-7117-18-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	245,05	244,6813837	110,27
207	96-7117-19-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	242,48	242,1165847	109,12
208	96-7117-20-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	227,46	227,0977685	102,36
209	96-7117-21-0-0-0	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUA	2070,09	2067,920764	931,54
210	96-7117-22-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	222,27	222,2729984	100,02
211	96-7117-23-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	250,01	248,9174645	112,5
212	96-7117-24-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	250,01	250,0111868	112,5
213	96-7117-25-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	250,01	250,0111656	112,5
214	96-7117-26-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	250,01	203593,9236	3149075,58
215	96-7117-27-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	250,01	72092,89173	1169911,36
216	96-7117-28-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	250,01	145087,8735	6071419,44

217	96-7117-29-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	290	118499,8126	1948484,46
218	96-7117-30-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	290	85273,11342	1390824,04
219	96-7117-31-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	290	93713,8423	1540534,72
220	96-7117-32-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	290	95949,39556	1591457,04
221	96-7117-33-0-0-0	KARTEXA S.A. Y CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	290	83974,62703	1383031,57
222	96-1103-0-0-0-0	AGROPER S.A.	79280,87	78666,56152	1292912,03
223	96-129-1-0-0-0	INMOBILIARIA MOTKE S.A.	2052500	62847,38143	1030317,44
224	96-278-1-0-0-0	AGROPER S.A.	527742,09	100707,2399	1654296,61

En la actualidad, dentro de la unidad de actuación urbanística de la etapa B, no se evidencian construcciones existentes. *(Anexo 7)*

e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos

Suelos públicos

Dentro del área de actuación urbanística, no existen predios de propiedad municipal.

Suelo Vacante

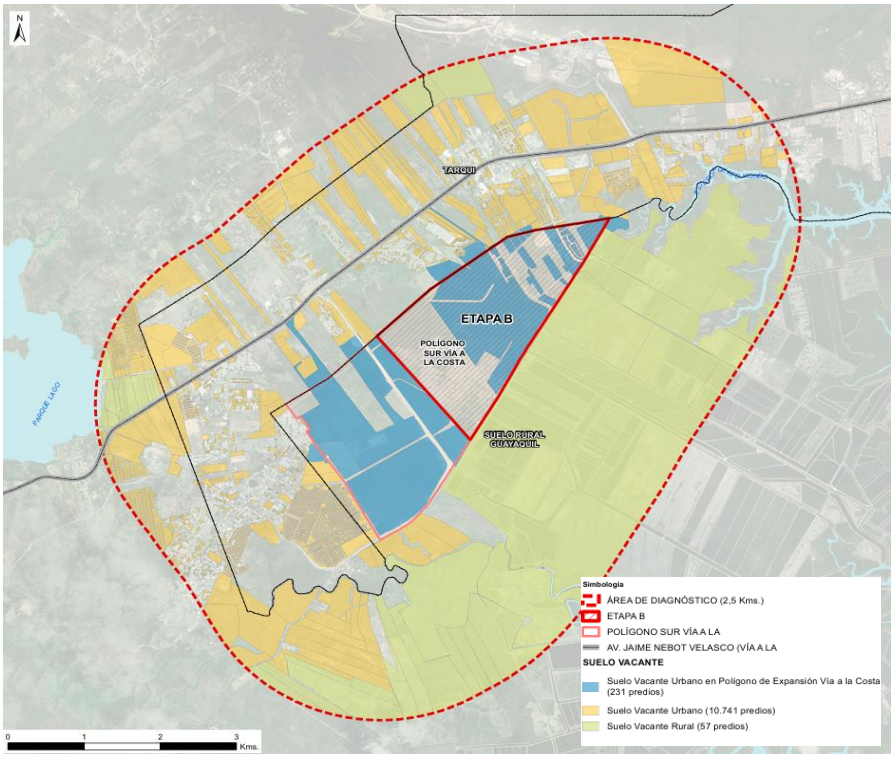


Ilustración 12 Suelo vacante en el área de diagnóstico y en el polígono sur de expansión urbana

Dentro del área de diagnóstico, existen 10.741 predios urbanos con suelo vacante y 57 predios rurales con suelo vacante, mientras que, dentro del polígono de expansión urbana, existen 231 predios urbanos con suelo vacante, de los cuales 201 están dentro de la etapa B. Esta

información, se obtuvo mediante el análisis de los datos del Censo de Población y Vivienda 2022, en contraste con la información disponible del catastro urbano en cuanto a las edificaciones registradas. *(Anexo 8)*

Previsión de equipamiento

Dentro del suelo público vacante, se establecerá la previsión de equipamiento para la dotación de servicios a la población del sector. En cuanto al suelo vacante, previo análisis e informes respectivos, se podrá establecer la necesidad de ubicar algún tipo de servicio o equipamiento, en virtud de la necesidad y el desarrollo del sector.

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

Movilidad

En el área de diagnóstico del Plan Parcial Vía a la Costa, existe una red vial primaria, compuesta por vías categorizadas según la jerarquía vial del Plan de Uso y gestión del Suelo de Guayaquil, como V1, V1' y V2 y una red vial secundaria con vías categorizadas como V3 *(Anexo 9)*, y que tienen las siguientes características, como se indica en el artículo 83 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil:

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN VIAL		FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	VELOCIDAD RECOMENDADA URBANA	VELOCIDAD MÁXIMA EN CUMPLIMIENTO DE SEGURIDAD VIAL
CIUDAD	VIALIDAD PRIMARIA	V1	VÍAS AUTOPISTAS	Son vías de comunicación subregional y proporcionan continuidad a la ciudad; acceso limitado a desnivel con pocos cruces; estacionamiento prohibido.	70-100 m	Multimodal para el transporte público de 4 o más carriles por sentido de circulación; puede incluir hasta 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovía con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	-	100 km/h
CIUDAD	VIALIDAD PRIMARIA	V1'	VÍAS EXPRESAS	Son vías que conducen altos volúmenes de tránsito y constituyen la primera gran distribución del tráfico dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, para vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	50-70 m	Multimodal, prioridad para el transporte público; vía de 4 o más carriles por sentido de circulación. Puede incluir carriles de velocidad de 70 km/h y 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h separados con parterres, uso permitido de carril de ciclovía con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	40 km/h	50 a 70 km/h
DISTRITOS	VIALIDAD PRIMARIA	V2	VIAS ARTERIALES	Son aquellas vías que conducen importantes volúmenes de tránsito entre distritos urbanos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permite la conectividad con las	30-50 m	Multimodal segregada con 4 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con parterres y aceras amplias y uso permitido de	40 km/h	50 a 70 km/h

				vías colectoras y las vías expresas.		ciclovía, con arbolado en acera		
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	VÍAS COLECTORAS	Son vías que se conectan a las vías arteriales y permiten la conexión con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales, pueden ser utilizadas para el transporte público.	15-30 m	Multimodal 2 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con aceras y parterre central, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h	50 a 70 km/h

Dentro de la red vial primaria, las vías categorizadas como V1, tienen una extensión de 43 Km, las V1', 18.12 Km y las V2, 18.61 Km, mientras que dentro la red vial secundaria, las vías V3 tienen una extensión de 77.16 Km. Existe un circuito de ciclovía dentro del área de diagnóstico, que tiene 9 Km de extensión.

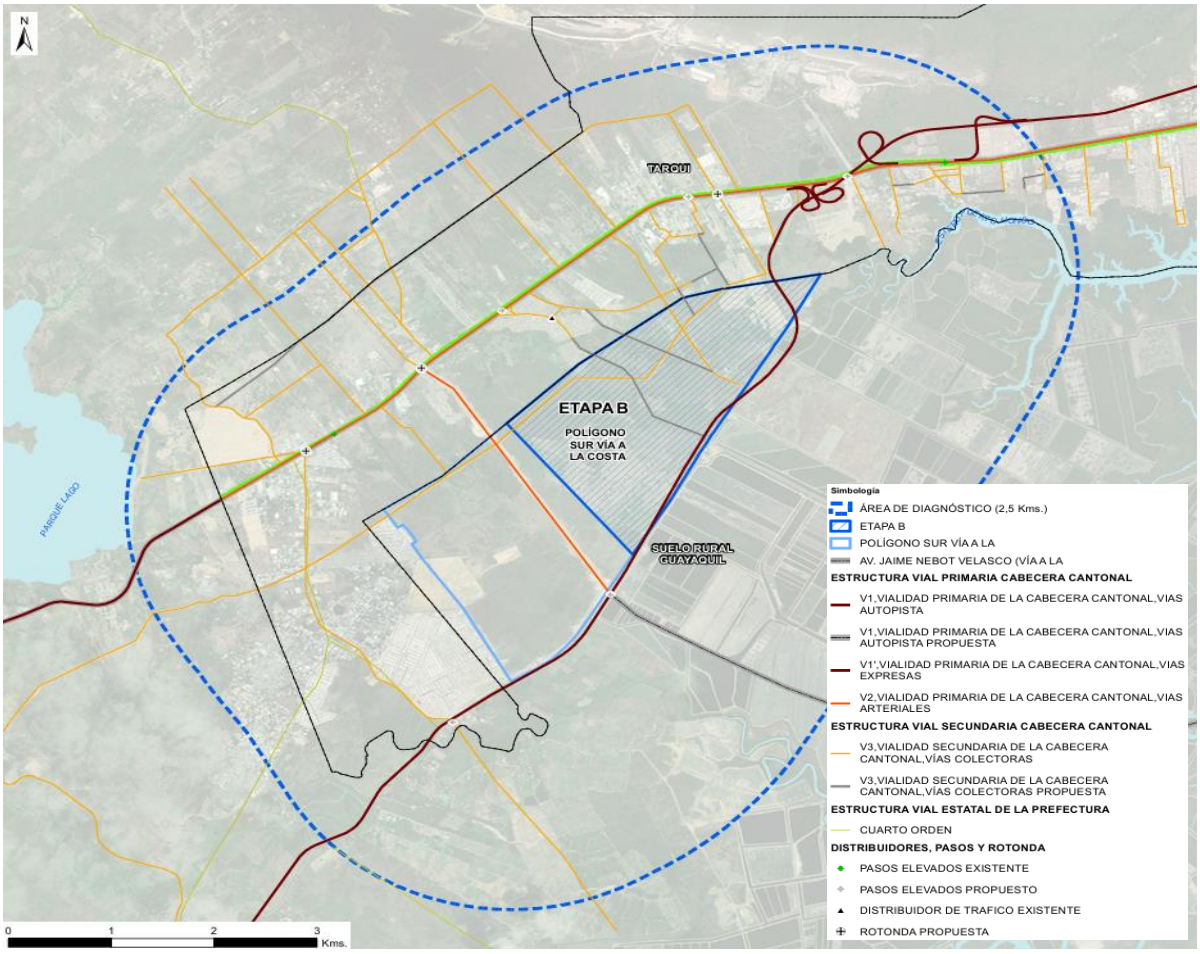


Ilustración 13 Estructura Vial del Cantón Guayaquil

Desde una perspectiva urbanística y técnica, el análisis de las vías existentes en el área de influencia se debe abordar considerando tanto su categorización funcional como su estado de conservación y características constructivas:

Vialidad Primaria

Las vías V1, V1' y V2 son parte de la vialidad primaria, por lo que su función es garantizar la conectividad de alto nivel y facilitar el tránsito vehicular entre sectores urbanos y rurales. Estas vías están asfaltadas, lo que implica que han sido construidas con materiales duraderos y capaces de soportar un alto volumen de tráfico, tanto en términos de vehículos como de carga. El hecho de que estas vías estén "bien señalizadas" indica que cuentan con los elementos necesarios para garantizar la seguridad vial, como señales horizontales (pintura en el pavimento) y verticales (señales de tránsito). Además, al encontrarse en "condiciones óptimas para el tránsito", se puede inferir que el mantenimiento de estas vías se ha gestionado adecuadamente, permitiendo un tránsito seguro y eficiente.

Desde un punto de vista urbanístico, la existencia de una vialidad primaria en óptimas condiciones favorece la conectividad del área de influencia, mejorando el acceso a diversos servicios urbanos y favoreciendo la movilidad de personas y mercancías, lo que contribuye al desarrollo económico y social de la zona.

Vialidad Secundaria

Por otro lado, en la vialidad secundaria, las vías V3 presentan una mayor heterogeneidad en cuanto a los materiales utilizados, ya que incluyen tanto asfalto como tierra. La presencia de vías de tierra indica que estas no han recibido el mismo nivel de inversión o mantenimiento que las de la vialidad primaria. Las vías de tierra, aunque funcionales en algunas situaciones, presentan limitaciones en términos de durabilidad y confort para el tránsito, especialmente bajo condiciones meteorológicas adversas, como lluvias intensas que pueden generar baches o acumulación de barro.

Desde una óptica urbanística, la vialidad secundaria tiene una función más local, facilitando el acceso a áreas residenciales, comerciales o rurales de menor escala. Sin embargo, la variabilidad en los materiales puede implicar retos en términos de accesibilidad, seguridad y eficiencia del transporte, especialmente en zonas donde se priorizan las conexiones entre barrios o la movilidad interna del sector.

En resumen, las vías de la vialidad primaria se encuentran en mejores condiciones técnicas y funcionales, permitiendo una circulación más fluida y segura, mientras que las de la vialidad secundaria presentan un estado menos homogéneo, lo que podría limitar la eficiencia del tránsito y el acceso en determinadas circunstancias. Este escenario sugiere que la infraestructura vial en el área de influencia está bien desarrollada en las principales arterias, pero requiere mejorar la calidad y consistencia de las vías secundarias para optimizar la conectividad y la accesibilidad en todo el sector.

De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se identificó que, dentro del área de diagnóstico desde el lindero norte hacia el lindero sur, cruza una vía calificada como V2, vía arterial de la red de vialidad primaria de la cabecera cantonal, y una vía V3 alineada al lindero norte de la unidad de actuación urbanística Etapa B, con las siguientes características, según el artículo 83 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil:

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN VIAL	FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO		VELOCIDAD MÁXIMA EN CUMPLIMIENTO DE

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

						VELOCIDAD RECOMENDADA URBANA	SEGURIDAD VIAL
DISTRITOS	VIALIDAD PRIMARIA	V2	VIAS ARTERIALES	Son aquellas vías que conducen importantes volúmenes de tránsito entre distritos urbanos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permite la conectividad con las vías colectoras y las vías expresas.	30-50 m	Multimodal segregada con 4 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con parterres y aceras amplias y uso permitido de ciclovía, con arbolado en acera	40 km/h	50 a 70 km/h
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	VÍAS COLECTORAS	Son vías que se conectan a las vías arteriales y permiten la conexión con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales, pueden ser utilizadas para el transporte público.	15-30 m	Multimodal 2 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con aceras y parterre central, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h	50 a 70 km/h

Asimismo, dentro de la unidad de actuación urbanística Etapa B, está contemplada la implantación de una malla vial, una propuesta que forma parte del "Estudio de la red vial en la zona adyacente de la Vía a la Costa desde el Km. 18 hasta el Km. 40 en el sector de Daular", consultoría que se encuentra en desarrollo por parte de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil. *(Anexo 10)*

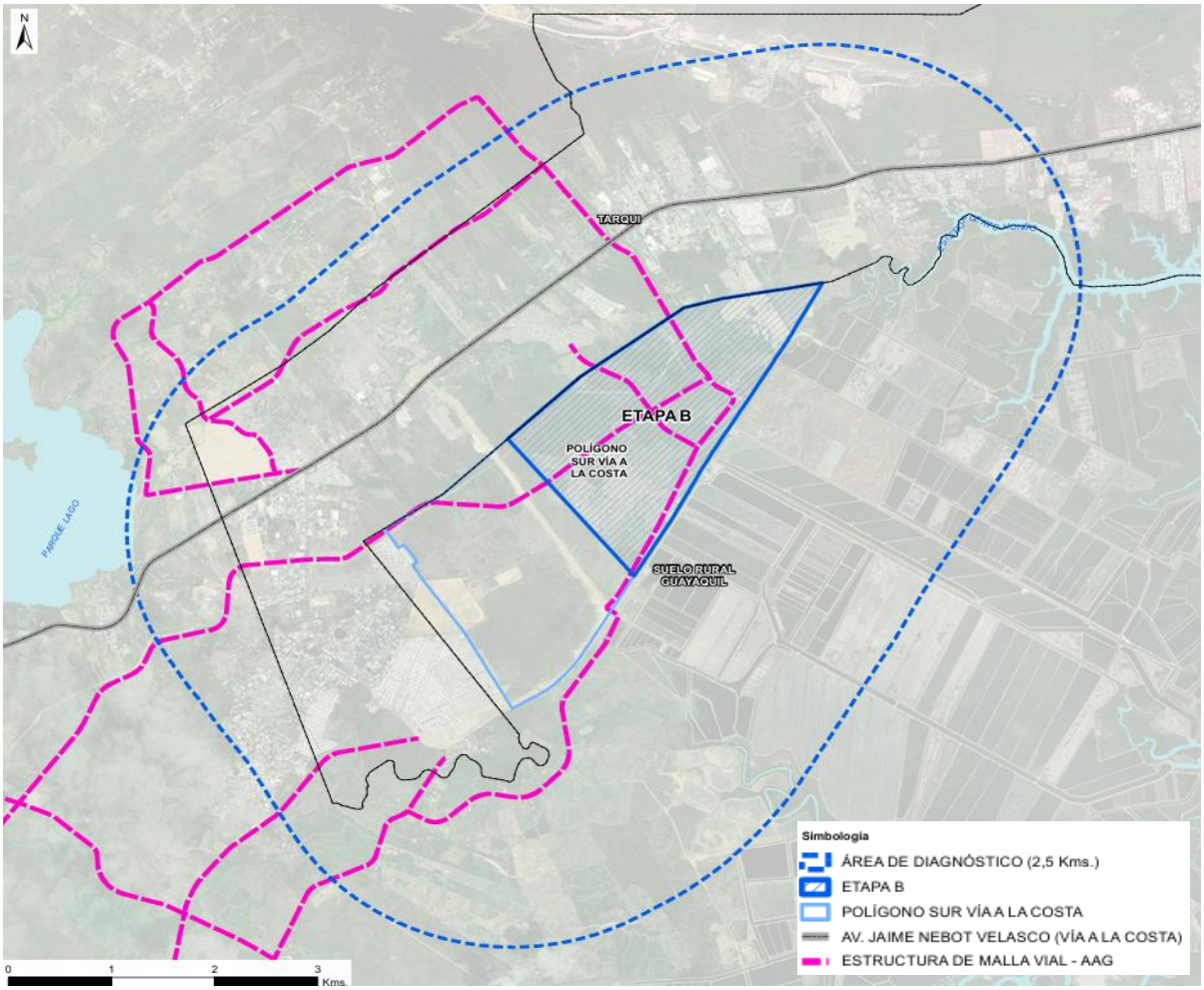


Ilustración 14 Propuesta de estructura de malla vial Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil

Espacios públicos y áreas verdes

Dentro del área de diagnóstico de 2.5 Km del plan parcial del polígono sur de Vía a la Costa, se puede identificar los siguientes espacios públicos existentes, descritos a continuación:

Tabla 8 Espacios públicos y áreas verdes existentes dentro del área de diagnóstico

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES EXISTENTES DENTRO DEL ÁREA DE DIAGNÓSTICO		
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**
1	ACM	11
2	Área social	11
3	Área verde	14
4	Balneario	2
5	Cancha deportiva	1
6	Complejo	2
7	Parque	8
CANTIDAD TOTAL DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES		49

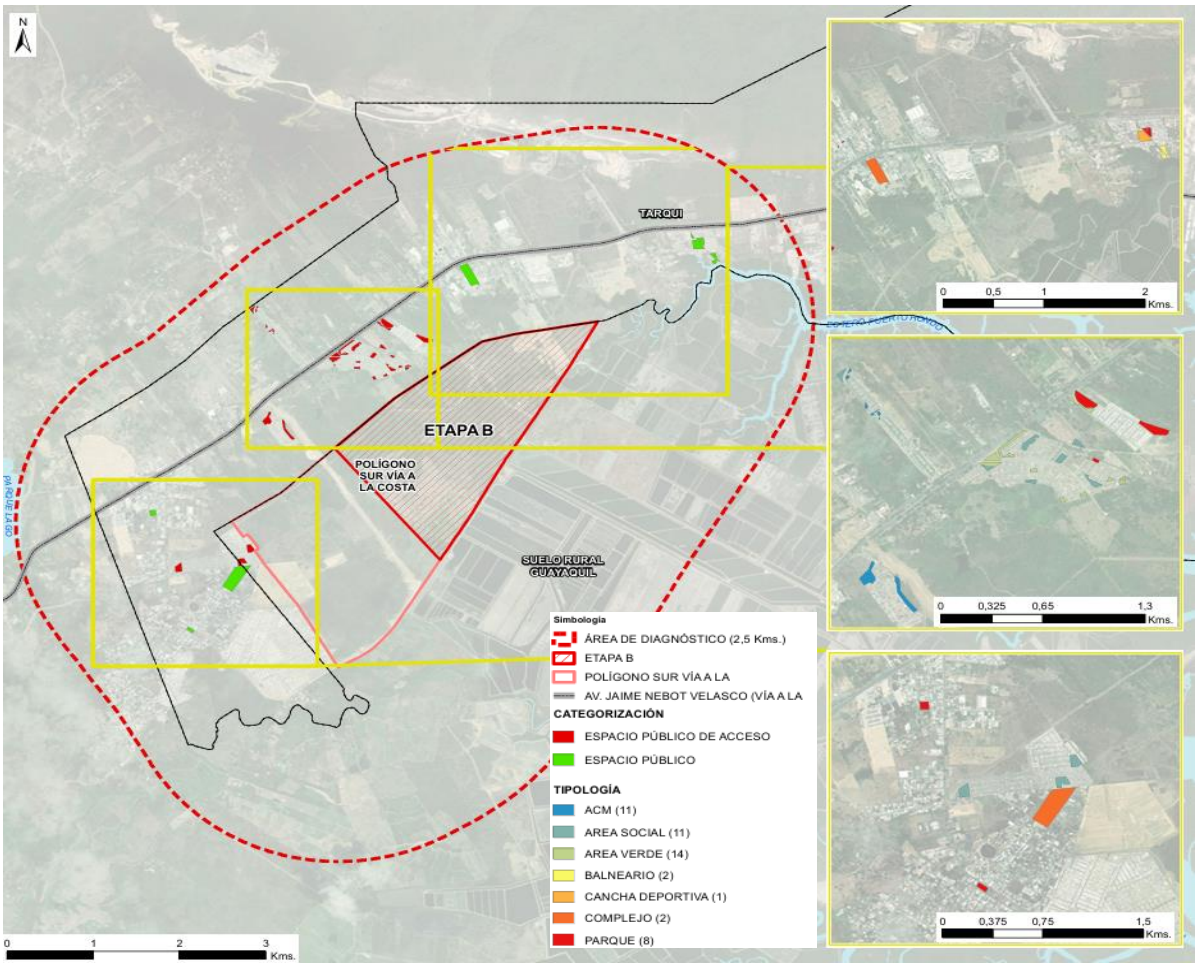


Ilustración 15 Espacios públicos y áreas verdes existentes en el área de diagnóstico

Dentro del área de diagnóstico del Plan Parcial de Vía a la Costa existen áreas verdes y espacios públicos que están inmersos en urbanizaciones o conjuntos residenciales cerrados, los cuales son de acceso restringido y en total son 38, mientras que, las áreas verdes y espacios públicos, que son accesibles a todos los habitantes, suman 11; lo cual evidencia la existencia de pocos espacios públicos para la comunidad. *(Anexo 11)*

Tomando en cuenta la población de las centralidades de Casas Viejas y Puerto Hondo, que es de 26709 habitantes, sabiendo que el área de los espacios públicos y áreas verdes de acceso público es de 100.190,65 m2, tendríamos un índice de 3,84 m2 de áreas verdes por habitante.

En relación con las áreas verdes de acceso restringido por su ubicación dentro de las urbanizaciones cerradas, suman un área de 82.607,47 m2, lo que resulta en un índice de 3,17 m2 de áreas verdes por habitante.

Los índices antes mencionados, estarían por debajo de lo estipulado en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, en su artículo 76.4, en el cual indica lo siguiente: "*Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m2/hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m2/hab.*", lo que evidencia la necesidad de implementar políticas para el incremento

de espacios públicos verdes que promuevan la integración de la comunidad y el derecho a la ciudad.

Tabla 9 Espacios públicos y áreas verdes por habitante en el área de diagnóstico

POBLACIÓN (centralidades Casas Viejas y Puerto Hondo)	26.079,00 hab.	**Espacio Público/HAB (m2)**
ESPACIO PÚBLICO	100.190,65 m2	3,84
ACCESO RESTRINGIDO	82.607,47 m2	3,17

Debido al bajo índice verde urbano por habitante, se debe considerar la implementación de áreas verdes y espacios públicos de calidad a toda la población del sector, que mitiguen la falta de dichos espacios, y que sirvan no solo a la nueva población, sino también a la población existente. A medida que el área se expanda, es importante seguir promoviendo la inclusión de más áreas verdes, así como asegurar que los espacios públicos continúen siendo accesibles y funcionales para todos los usuarios.

Servicios y Equipamientos

Dentro del área de diagnóstico de 2.5 Km del plan parcial del polígono sur de Vía a la Costa, se puede identificar los siguientes equipamientos existentes, descritos a continuación:

Tabla 10 Tipología de Equipamientos Esenciales dentro del Área de Diagnóstico

TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS ESENCIALES DENTRO DEL ÁREA DE DIAGNÓSTICO		
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**
1	Aprovisionamiento	**1**
2	Culto	**12**
3	Educación	**23**
4	Inclusión Social	**1**
5	Recreativo y deportes	**15**
6	Salud	**6**
7	Seguridad	**6**
8	Servicios Funerarios	**1**
9	Servicios de Administración Pública	**1**
10	Transporte	**2**
CANTIDAD TOTAL DE EQUIPAMIENTOS		**68**

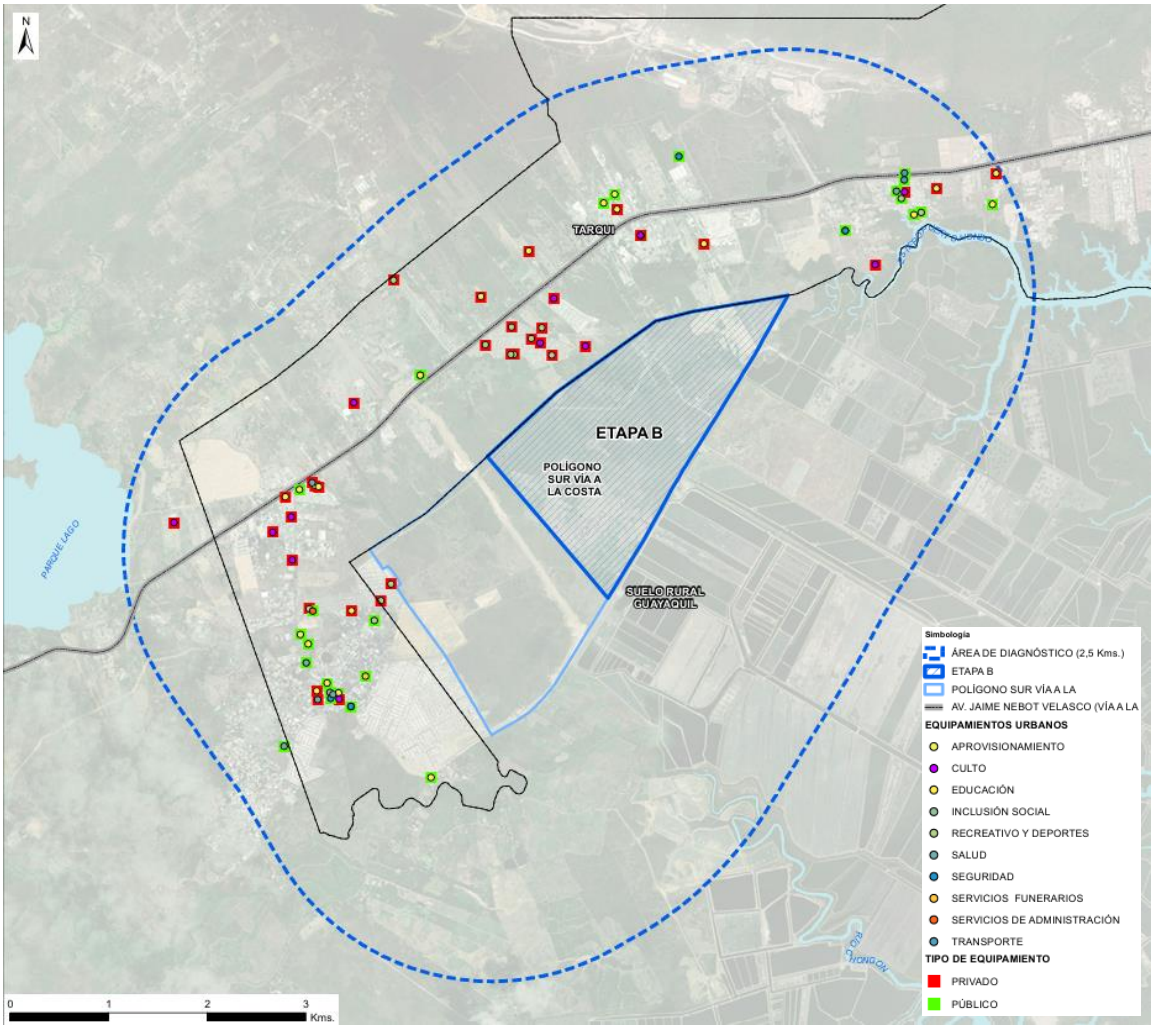


Ilustración 16 Identificación de equipamiento existente en el área de diagnóstico

En total, en el área de diagnóstico existen 68 equipamientos, de los cuales 37 son privados y 31 públicos. *(Anexo 12)*

A continuación, se realiza un análisis de cada tipo de equipamiento con su respectivo porcentaje:

Equipamientos de aprovisionamiento (1.43%): Los equipamientos de aprovisionamiento son esenciales para asegurar la distribución de recursos básicos (agua, energía, alimentos). Aunque representan una pequeña proporción (1.43%), su presencia es crítica para garantizar la autosuficiencia de la comunidad. Dentro de esta área, el equipamiento de aprovisionamiento existente es el Mercado de Chongón.



Ilustración 17 Mercado de Chongón

Equipamientos de culto (17.14%): Un 17.14% de los equipamientos está destinado a espacios de culto, lo que refleja la importancia de la diversidad religiosa y espiritual de la comunidad. Estos espacios permiten la práctica de actividades religiosas y fomentan la cohesión social a través de la participación en ceremonias y eventos comunitarios. Dentro de los equipamientos de culto dentro del área de diagnóstico, se encuentra la Iglesia San Jerónimo de Chongón, la Sucursal del Ecuador de los Testigos de Jehová, la Iglesia Bautista Maranatha de Sordos, la Iglesia Católica Nuestra Señora del Pilar de Valle Alto, la Iglesia Casa de Fe Guayaquil.



Ilustración 18 Iglesia San Jerónimo de Chongón

Equipamientos educativos (32.86%): El mayor porcentaje (32.86%) corresponde a equipamientos educativos. Esto es muy positivo, ya que asegura el acceso a la educación en diferentes niveles, lo que es fundamental para el desarrollo social y económico. Un enfoque en la educación también promueve la equidad y la inclusión en la comunidad. Dentro de los equipamientos educativos en el área de diagnóstico, encontramos: Colegio Fiscal Chongón, Colegio Internacional SEK Guayaquil, Universidad Politécnica Salesiana.



Ilustración 19 Colegio Fiscal Chongón

Equipamientos de inclusión social (1.43%): Los equipamientos para la **inclusión social** están presentes en una pequeña proporción (1.43%), pero son clave para garantizar que todas las personas, independientemente de sus capacidades o situación social, tengan acceso a servicios que les permitan integrarse plenamente en la vida comunitaria. Dentro de los equipamientos de inclusión social en el área de diagnóstico tenemos el Centro de Atención Municipal Integral Chongón.



Ilustración 20 Centro de Atención Municipal Integral Chongón

Equipamientos recreativos y deportivos (21.43%): Un 21.43% de los equipamientos están destinados a actividades recreativas y deportivas. Esto es muy relevante, ya que fomenta un estilo de vida activo y saludable, al mismo tiempo que promueve la interacción social y el sentido de comunidad. Las canchas, parques y gimnasios son esenciales para el bienestar físico y mental de los habitantes. Dentro de los equipamientos recreativos y deportivos en el área de diagnóstico, encontramos el Complejo Rocafuerte, Complejo Deportivo Murialdo, el Complejo Deportivo de la Unión de Cooperativas de Transportes Taxistas del Guayas.



Ilustración 21 Complejo Rocafuerte

Equipamientos de salud (8.57%): Los equipamientos de salud (8.57%) garantizan el acceso a la atención médica. Este porcentaje refleja una inversión en la salud pública, asegurando que los habitantes cuenten con servicios médicos accesibles en caso de enfermedades o emergencias, lo que es fundamental para una comunidad saludable. Dentro de los equipamientos de salud se encuentra el Centro de Salud Chongón del Ministerio de Salud Pública.



Ilustración 22 Centro de Salud Chongón del Ministerio de Salud Pública

Equipamientos de seguridad (8.57%): Con un porcentaje equivalente al de los equipamientos de salud (8.57%), los **equipamientos de seguridad** (como estaciones de policía y bomberos) son fundamentales para garantizar la seguridad de los habitantes y mantener el orden público. La protección contra desastres y situaciones de emergencia es esencial para una vida comunitaria tranquila y estable. Dentro de los equipamientos de seguridad encontramos la estación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Chongón.



Ilustración 23 Benemérito Cuerpo de Bomberos de Chongón

Servicios funerarios (1.43%): Los **servicios funerarios** también están presentes, lo que es importante para las necesidades culturales y sociales relacionadas con el manejo de la muerte. Aunque el porcentaje es pequeño, este tipo de equipamiento es necesario para ofrecer servicios adecuados en momentos críticos.

Servicios de administración pública (1.43%): Los equipamientos para **administración pública** (como oficinas municipales) también están presentes en el 1.43% de los casos. Estos servicios son necesarios para la gestión de la ciudad, la administración de recursos públicos y la atención a las necesidades de la comunidad. Dentro de los equipamientos para administración pública, se encuentra el edificio administrativo de la Comuna San Pedro de Chongón.



Ilustración 24 Edificio administrativo de la Comuna San Pedro de Chongón

Equipamientos de transporte (5.71%): Finalmente, los **equipamientos de transporte** (5.71%) reflejan una preocupación por la conectividad y accesibilidad dentro del área. Esto incluye estaciones de buses, paradas de transporte público y otras infraestructuras de movilidad que facilitan el desplazamiento dentro y fuera de la zona, mejorando la accesibilidad para los residentes.

En resumen, el área de diagnóstico cuenta con un total de 68 equipamientos, de los cuales 37 son privados y 31 públicos. Esto refleja una menor disponibilidad de equipamientos públicos en relación con la población de las centralidades de Casas Viejas y Puerto Hondo; así como una polarización de servicios dentro de los equipamientos existentes ya que el 32.86% corresponde a equipamientos educativos, el 21.43% a equipamientos recreativos y de deportes, y el 17.14% a equipamientos de culto, en comparación con el 8.57% de equipamientos de salud, 8.57% de equipamientos de seguridad, el 5.71% de equipamientos de transporte, 1.43% de equipamiento de aprovisionamiento, 1.43% de equipamiento de inclusión social, 1.43% de servicios funerarios, y 1.43% de administración pública.

Dentro del área de actuación urbanística Etapa B del polígono sur de expansión urbana de Vía a la Costa, en la actualidad no existe ningún tipo de servicio o equipamiento, debido a que es una zona rural de expansión urbana que tendrá un desarrollo futuro.

g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad

En cuanto al área de actuación urbanística, se procede a detallar los informes técnicos de las entidades municipales y empresas prestadoras de servicios:

Mediante oficio EOM-SCU-000728412024, la Empresa Interagua, realizó el pronunciamiento con respecto al POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA, donde indica que se deben considerar para la emisión de un certificado de factibilidad documentos como:

- La memoria técnica
- La implantación del proyecto

A fin de evaluar con precisión la disponibilidad de los servicios.

Adicional se indicó lo siguiente:

(…) "*Entendiendo que el requerimiento se encamina a la disponibilidad de servicios en el sector en análisis (polígono de expansión urbana), nos permitimos señalar:*

SISTEMA DE AGUA POTABLE

Al momento no existe capacidad disponible para abastecer nuevos proyectos en el polígono presentado. El abastecimiento de agua potable en dicho sector está condicionado a la implementación de la planta de agua potable de Chongón. mismo que viene siendo impulsado por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

Para las descargas de aguas servidas, debemos indicar que al momento no hay sistema de alcantarillado sanitario en el sector.

Para el manejo de las descargas domésticas, se está planteando una solución en la zona a través de una planta regional, para lo cual se viene solicitando junto a nuestro ente regulador EMAPAG sea asignado e/terreno que cumpla las condiciones idóneas para la ubicación de dicha PTARD. Hasta que no esté implementada esta solución, los proyectos del sector deben considerar sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales para cada proyecto. Hasta que no esté implementada esta solución, ¡os proyectos del sector deben considerar sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales para cada proyecto. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS Para el sector en análisis, no existe un relevamiento completo de los canales y drenajes existentes. Cada

proyecto deberá presentar un estudio hidráulico integral de la zona a fin de que se puedan evaluar los aportes y la continuidad del sistema. SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS Adjunto al presente documento, sírvase encontrar el certificado de servidumbre con código EOM-DO-000729012024, donde se aprecian los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre" (…)

Con fecha 29 de enero del 2025, la empresa Interagua, con respecto a las redes de distribución de agua potable y recolección de aguas servidas, dentro de la etapa B del polígono de expansión urbana sur de vía a la Costa., mediante oficio EOM-DT-001074412025, expresó lo siguiente:

(…)" El sector donde se desarrolla el proyecto Macro del Polígono Sur de expansión del sector Vía a la Costa actualmente no cuenta con abastecimiento y suministro de agua potable. La planificación del sector prevé que el abastecimiento de esa zona pueda ser cubierto a partir de la implementación de la Nueva Planta de Tratamiento de Agua Potable de Chongón, proyecto que está a cargo de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil." (…). Sobre los sistemas de descargas y tratamiento de agua residuales domésticas, menciona lo siguiente: *(…)" A nivel macro, se cuenta con la prefactibilidad de los estudios para la planta regional de tratamiento de aguas servidas, necesaria para el desarrollo del sector Daular. Cabe indicar que es necesario poder definir a la brevedad posible la ubicación de un predio adecuado para la implantación de la futura planta de tratamiento de aguas servidas que deberá existir en el sector. "(…) (Anexo 13)*

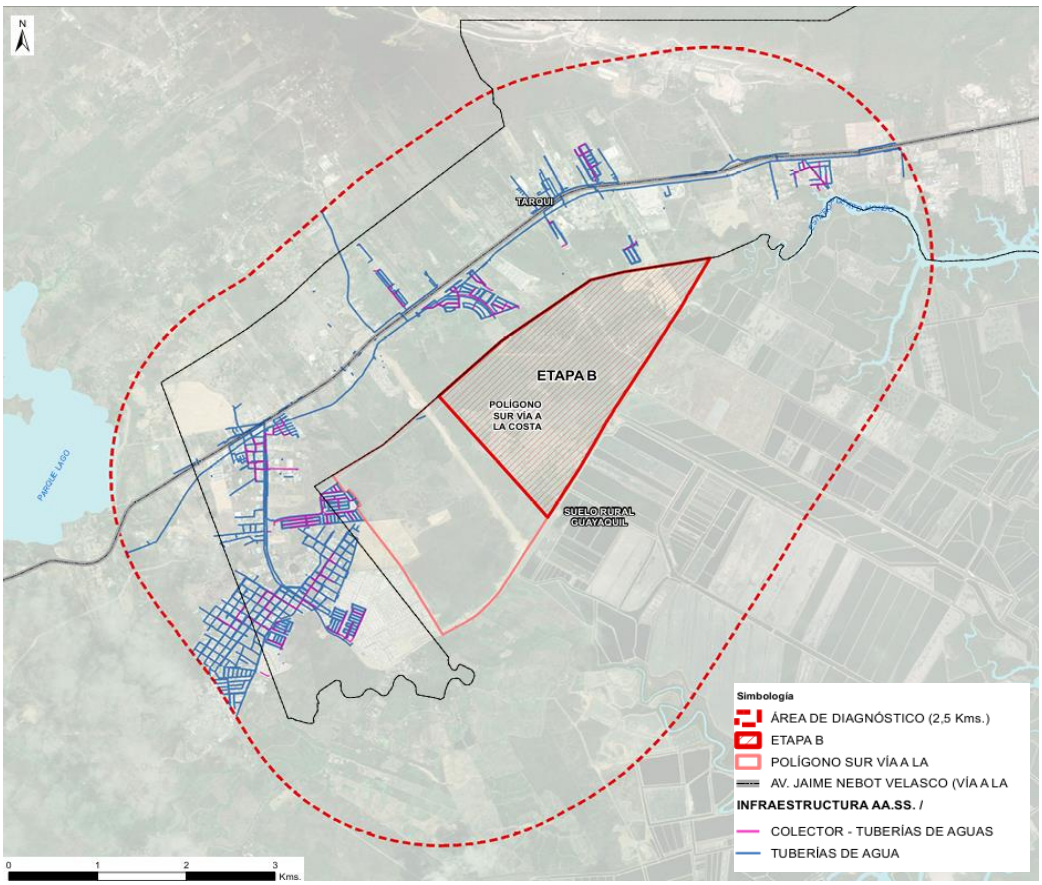


Ilustración 25 Redes de agua potable y aguas servidas en el área de diagnóstico

Mediante oficio municipal AG-AAA-2024-8278 de la MIMG, se solicitó a la Corporación Nacional de Electricidad – CNEL EP que proporcione información detallada sobre la actual distribución de energía en el área de estudio y la factibilidad de extender este servicio público a la misma, a fin de elaborar el Plan Urbano Complementario del Polígono Sur Vía a la Costa. En respuesta, por medio del Oficio Nro. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O se dio a conocer las redes eléctricas que se tienen en los polígonos de interés:

(...) *"**Polígono Etapa A***

Proyecto "Estudios y diseño de iluminación de las vías internas del proyecto de desarrollo habitacional en Chongón". "Construcción de alimentador trifásico en las vías de acceso Chongón, tramo lateral y principal. Ambos proyectos fueron aprobados en el 2022 y están en fase de construcción.

Polígono Etapa B

En lo que corresponde al polígono B se tiene un ramal trifásico en media tensión, que viene desde la vía a costa con conductor #2 ACSR." (...)

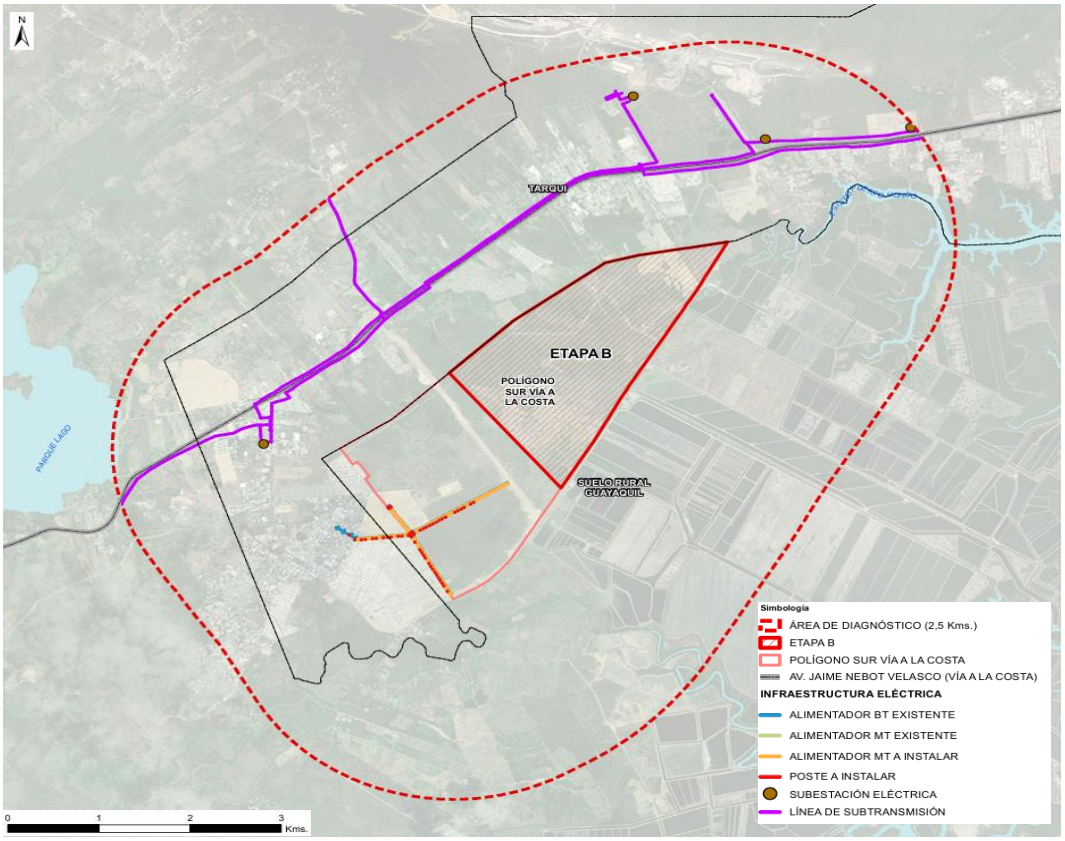


Ilustración 26 Redes eléctricas existentes en el área de diagnóstico y etapa B

Dentro de lo publicado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo con respecto a las redes de energía eléctrica, existen 4 subestaciones eléctricas dentro del área de diagnóstico. *(Anexo 14)*

En cuanto al servicio de recolección de desechos, en la consulta que se realizó a la Dirección General de Aseo Cantonal y Servicios Especiales, acerca de la factibilidad de la operación de

recolección de servicios sólidos para el polígono sur de expansión urbana de Vía a la costa, considerando una densidad de 500 habitantes por hectárea; por medio del memorando DAMCSE-P-2024-4652 se contestó lo siguiente:

(…) "*Con respecto a la variación relacionada a la densidad poblacional, efectivamente está variación repercute directamente en la Generación de Desechos Sólidos, por lo que al analizar y dimensionar el sistema de Recolección de desechos se deberá tener en consideración factores tales como, frecuencia y horarios de Recolección.*

Así también, uno de los factores más importantes a considerar en la implementación de un sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos se basa en un dimensionamiento adecuado del sistema vial para la movilidad de los vehículos recolectores, garantizando así la ejecución de este servicio público, por ende estas vías de tránsito de los vehículos recolectores que generalmente son de gran tamaño y peso deben ser de un ancho mínimo de vía de 10 a 12 metros, con radios de giro adecuados del orden entre 12 y 14 metros., se deberá considerar que estos vehículos de gran tamaño y peso necesitarán vías con resistencia de pavimentos adecuados, dado que los pesos promedios de estos vehículos son del orden de las 30 ton.

Todo esto de acuerdo a las normas establecidas dentro de la Ordenanza que norma el manejo de los desechos sólidos no peligrosos, que en sus Artículos pertinentes expresa lo siguiente:

2.1 Para el caso de que se desarrollaren proyectos urbanísticos dentro del polígono antes referido, de carácter cerrado, se deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza que cita lo siguiente.

"ARTÍCULO 16.- SITIO DE ALMACENAMIENTO COLECTIVO DE BASURAS.

Las edificaciones para vivienda, comercio, multifamiliares, conjuntos residenciales, centros comerciales, restaurantes, hoteles, mercados, supermercados, urbanizaciones, deberán tener un área destinada al almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos, si son grandes productores...

5. En las Urbanizaciones, a juicio de la DACMSE (DACSE) se deberá construir y mantener un centro de acopio de los desechos sólidos domiciliarios, ubicado en un sitio sujeto a la aprobación de la DACMSE (DACSE), en un lugar adecuado y accesible dentro de sus instalaciones, contiguo al área pública, independiente y expedito y de fácil maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos. Colocará recipientes necesarios de acuerdo a su producción de desechos sólidos, manteniéndolos en buen estado, lavados y desinfectados periódicamente, cuyas características técnicas serán dispuestas por la DACMSE (DACSE).

6. Las empresas, industrias, comercios, multifamiliares excepto unifamiliares y bifamiliares independientes, instituciones, entre otras, están obligadas en caso de ser grandes productores de desechos sólidos no peligrosos a presentar los mismos en un centro de acopio, ubicado en un sitio sujeto a la aprobación de la DACMSE (DACSE) en un lugar adecuado y accesible, dentro de sus instalaciones y cerca de la puerta principal, contiguo al área pública, cercano a la via de recorrido del carro recolector. independiente y expedito y de fácil maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos.

Aquellos grandes productores de desechos sólidos no peligrosos tales como complejos multifamiliares, institucionales, comerciales y urbanísticos y los que se asimilen a estos deberán de remitir a la DACMSE (DACSE) a través de la DUMCE antes DECAM, los planos donde conste el diseño del sistema de almacenamiento temporal de desechos sólidos, para su aprobación, previa obtención del registro de construcción".

"ARTÍCULO 20.- CENTROS DE ACOPIO DE DESECHOS SÓLIDOS PARA URBANIZACIONES.

11.- Es obligación del Urbanizador, una vez realizada la Entrega-Recepción de obras de la urbanización a la M.I Municipalidad de Guayaquil, el traspaso de todas las responsabilidades que consten en el " Reglamento para el manejo de los desechos sólidos domiciliarios a generar por la Urbanización", a los propietarios de predios, una vez que/os mismos conformen el directorio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización con Personería Jurídica aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y social, o la Administración o responsable legal designado para tal efecto.

El Reglamento para el manejo de los desechos Sólidos Domiciliarios que genera la Urbanización, será proporcionado por la DAMCSE (DACSE) y será de cumplimiento obligatorio para el Urbanizador, así como para el Administrador de la Urbanización o responsable legal designado referente al manejo de desechos sólidos deberá estar incorporada a la Reglamentación General de la Urbanización y será de carácter obligatoria para los habitantes de la misma.".

Además, dado que el polígono está situado en vía a la costa, pertenece al desarrollo urbanístico de la ciudad de Guayaquil, es decir que está dentro del ámbito de las obligaciones del actual prestatario del servicio de recolección, de acuerdo al contrato de prestación de servicio N° S-PSV-139-2019-AJ-CV), que en su parte pertinente cita"(…)

Siendo explícito en su conclusión que indica, *"Concordante con lo antes expresado y en cumplimiento de las obligaciones contractuales de la prestataria del servicio de aseo, esta Dirección considera que el incremento en la densidad poblacional en estos sectores en general,* ***no afectará a la operatividad del servicio de aseo*** *que actualmente se ejecuta, dado que existe la capacidad operativa de la flota de recolección suficiente para absorber esta demanda en la Recolección de Desechos, debiéndose cumplir además las normativas vigentes antes referidas".*

En virtud de lo antes expuesto, y debido al desarrollo urbano al cual se someterá el sector una vez aprobado este plan parcial, las empresas prestadoras de servicios deberán incluir en su planificación el abastecimiento de la infraestructura necesaria para la dotación de los servicios básicos.

h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo

De acuerdo con la "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, (PDOT y PUGS) publicada en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre 2024, se procedió a implantar el área de diagnóstico de 2.5 Km. sobre el polígono de estudio que contiene lo siguiente, respecto a las asignaciones de uso y gestión de suelo:

- Clasificación del Suelo: Suelo Rural (anexo 1)
- Subclasificación del suelo: Suelo Rural de Expansión Urbana (anexo 2.4)
- Uso de suelo específico: Uso Residencial de Baja Densidad (anexo 7.7)

- Subzonas: Zona Residencial de Reglamento Interno (ZR-RI), Zona Rural de Expansión Urbana (ZR-EU) (anexo 8.4)
- Planes urbanos complementarios (Anexo 13)

Según memorando DUMCE-CEM-2025-4533, con fecha 17 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Inés Santos Valarezo, Coordinadora General de Control de Edificaciones y Control Minero (E) y la Arq. Dennisse Álvarez Macías, Mgtr., Jefe Departamental de Control de Urbanizaciones, se pronunció en cuanto a los proyectos urbanísticos que cuentan con procesos administrativos dentro del polígono sur de expansión urbana de Vía a la Costa, Etapa B *(Anexo 15)*, los cuales son:

Tabla 11 Proyectos urbanísticos aprobados dentro de la etapa B del polígono de expansión urbana sur de Vía a la Costa

PROYECTO URBANÍSTICO	ETAPA/FASE	CLASIFICACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
ALBA DEL BOSQUE	PLAN MAESTRO	PRIVADO	DECAM-CEUS-2021-27699
COSTASOL	PLAN MAESTRO	PRIVADO	SMG-2020-11716 SMG-2023-6405 (REDISEÑO)
	ETAPA VI - CATANIA	APROBACIÓN DE PROYECTO Y AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS URBANÍSTICAS	SMG-AAA-2024-06375 SMG-DAG-2024-067
	ETAPA VII – VIII DAVOS	FACTIBILIDAD DE CONSULTA PREVIA DE ANTEPROYECTO	DUMCE-2025-5252
OPORTO	PLAN MAESTRO	PRIVADO	SMG-2016-17505
VALLE ALTO	PLAN MAESTRO	APROBADO COMO PROYECTO ESPECÍFICO	SMG-2006-021352

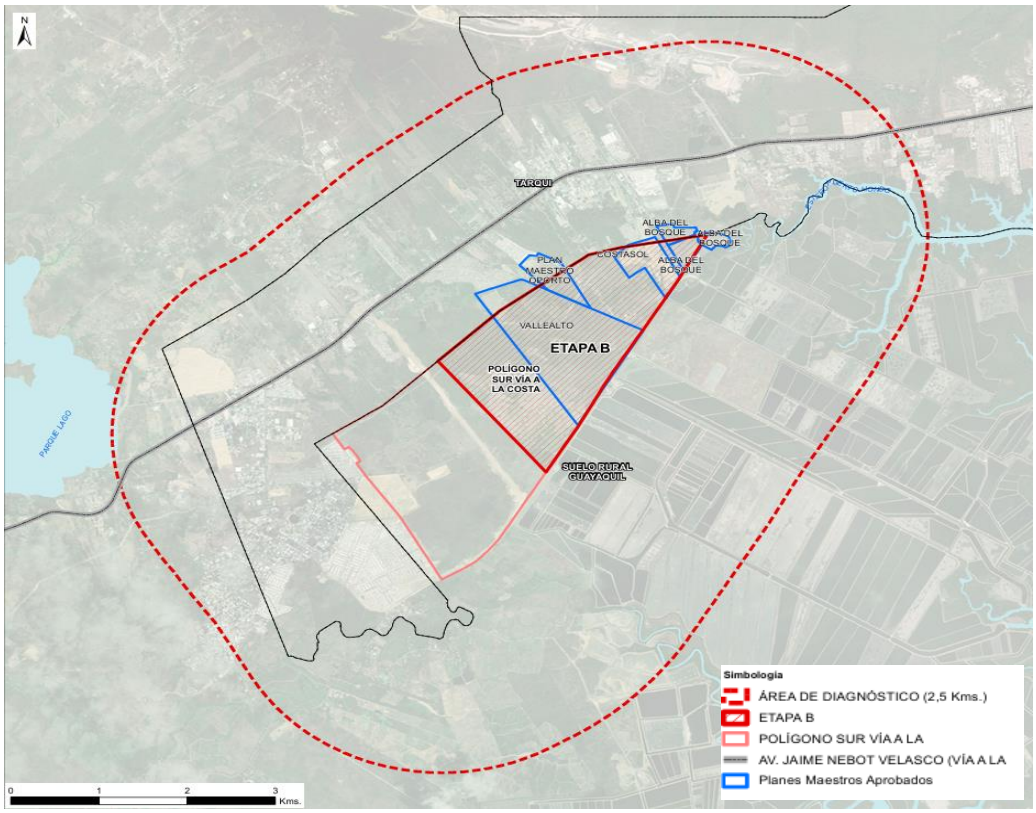


Ilustración 27 Planes maestros aprobados dentro de la etapa B

i) Condiciones de amenaza y riesgo

Dentro del área de influencia, hacia el noreste y el suroeste del polígono de expansión urbana de Vía a la Costa, según lo publicado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2027, se ubican zonas catalogadas como industriales, protegidas y vulnerables, pueden incluir industrias o ecosistemas susceptibles a daños. Hacia el norte, se evidencian zonas de escorrentías, que señalan rutas de flujo de agua superficial o drenaje natural. Hacia el norte del área de influencia, se ubica el poliducto de Petrocomercial, una infraestructura estratégica relacionada con la distribución de hidrocarburos. *(Anexo 16)*

Dentro todo el polígono, en las etapas A y B, se evidencia la presencia de escorrentías, que pueden representar un factor de riesgo (por ejemplo, inundaciones); mientras que, al norte del polígono, el poliducto de Petrocomercial tiene un recorrido que va de este a oeste en el polígono de expansión urbana.

Con certificado de servidumbre con código EOM-DO-000729012024, la Empresa EMAPAG emitió un informe, donde se aprecian los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre y que indica lo siguiente:

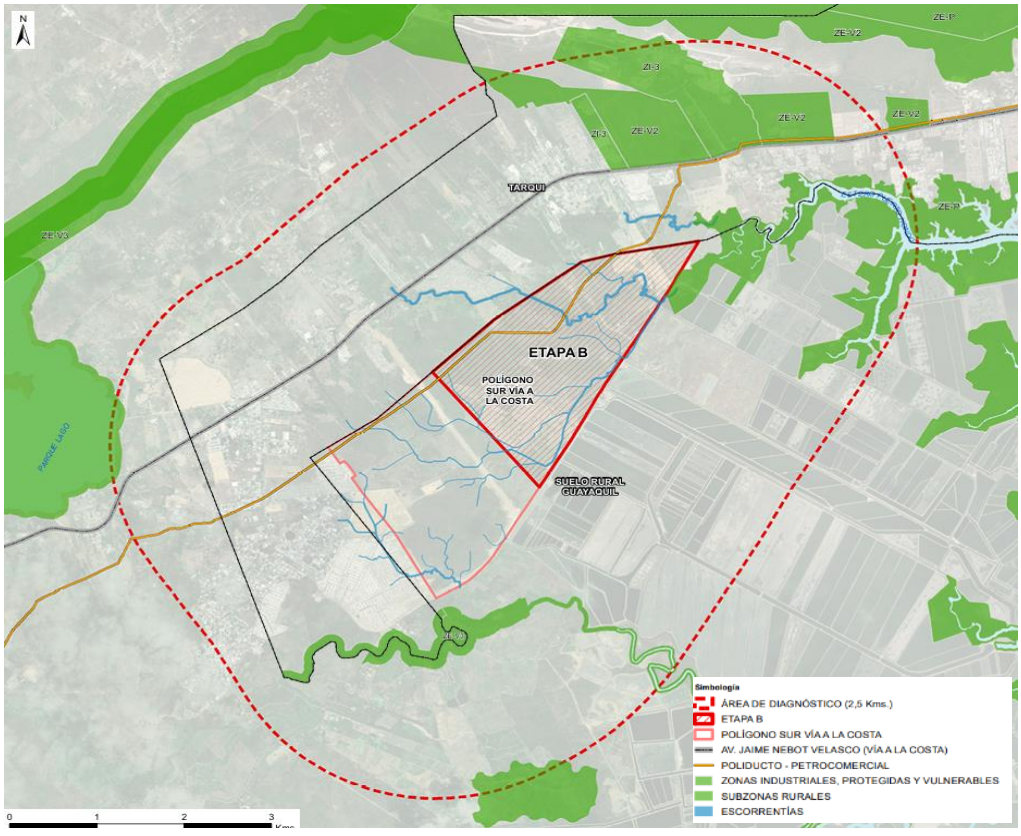


Ilustración 28 Condiciones de amenaza y riesgo en el área de diagnóstico y el área de actuación urbanística

Servidumbre de Alcantarillado Pluvial Estructuras de drenaje existente:

- *Canal de tierra tipo 1: Se establece una faja de servidumbre total de 12.50 metros, correspondientes a los 5.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.*

• Canal de tierra tipo 2: Se establece una faja de servidumbre total de 13.00 metros, correspondientes a los 5.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 3: Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 4: Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 5: Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 6: Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 7: Se establece una faja de servidumbre total de 23.00 metros, correspondientes a los 11.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 8: Se establece una faja de servidumbre total de 9.00 metros, correspondientes a los 1.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 9: Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

• Canal de tierra tipo 10: Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.” (…)

Con fecha 29 de enero del 2025, la empresa Interagua, con respecto a las redes de distribución de agua potable y recolección de aguas servidas, dentro de la etapa B del polígono de expansión urbana sur de vía a la Costa., mediante oficio EOM-DT-001074412025, expresó lo siguiente:

(…) “El área del proyecto se extiende como una faja paralela a la vía a la Costa, delimitada al Noreste por el Cerro Azul y la cordillera de Chongón, y al Suroeste por el Estero Salado. Esta faja está atravesada por una serie de esteros y quebradas, como Aneta, Candil y Guaijas, que juegan un papel crucial en el drenaje de la zona. Estos esteros se han incorporado como estructuras principales de drenaje en las urbanizaciones desarrolladas en las áreas aledañas al proyecto, integrando así el sistema natural con el desarrollo urbano y aprovechando la topografía existente para la gestión eficiente de las aguas pluviales.” (…)

Con respecto a sistemas de riego existentes dentro del Polígono de Expansión Urbana de Vía a la Costa, se realizó la consulta a la Prefectura del Guayas, a la cual dieron siguiente respuesta por medio del Oficio Nro. PCG-DRD-2025-0016-O, de fecha 29 de enero de 2025, en el cual puntualizaron: *“Dentro del polígono de la etapa A y B del Plan*

Urbano Complementario Vía a la Costa, no se identifica infraestructura exclusiva para riego a cargo del Gobierno Provincial del Guayas… En los proyectos que se planifiquen en el polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, adoptar para los cuerpos de hídricos existentes las medidas de protección de fuentes de agua establecidas en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos y su Reglamento."

De acuerdo con la información obtenida por parte de las empresas prestadoras de servicios afines al ordenamiento del territorio, en el sector se presentan franjas de servidumbre ocasionadas por el paso de escorrentías, las cuales deberán ser consideradas en los desarrollos inmobiliarios, y deberán contar con las respectivas factibilidades de acuerdo a la entidad competente.

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

El **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD),** señala:
"(…)

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;*

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

(…)"

La **LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO, sección segunda, Planes Urbanísticos Complementarios** señala:

"(…)

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.*

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

Artículo 33.- Alcance del plan parcial. *En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.*

Artículo 34.- Obligatoriedad del plan parcial. *Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

Artículo 35.- Iniciativa del plan parcial. *Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.*
(...)"

El ***REGLAMENTO LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO,*** *señala:*

"(...)

Art. 17.- Transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.- *De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Estos planes contendrán al menos lo siguiente:*

a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.

b) Las etapas de incorporación de este suelo establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.

c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.

d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.

e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico.

g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.

h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

i) Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirían los costos

Art. 32.- Contenidos mínimos de los planes parciales.- *Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:*

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.

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

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

d) Estructura predial. (Escala de intervención y polígono)

e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

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

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

h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.

i) Condiciones de amenaza y riesgo.

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

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

b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

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

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

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

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

c) Mecanismos de gestión del suelo:

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

a. Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.

b. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.

c. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

d. Para regular el mercado del suelo.

e. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

e) Mecanismos de financiación:

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

a. Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.

b. Costo de construcción de infraestructura general y local.

c. Valor de venta del suelo urbanizado.

d. Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

f. Valor residual del suelo.

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

a. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.

b. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.

g) Mecanismos de asociación:

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

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

h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

a. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

b. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

c. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.

(...)"

La **RESOLUCIÓN N° 005 CTUGS: NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS.**

Artículo 54.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. *Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:*

a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente;

c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;

f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

g. Mecanismos de gestión del suelo;

h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,

i. Conclusiones y Anexos.

***Artículo 55.- Desarrollo de los Planes Parciales**: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:*

*a) **Diagnóstico de las Condiciones Actuales:** este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:*

- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.

- Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.

- Estructura Predial

- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

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

- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

***b. Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística**: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas especificas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:*

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de 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.

- 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 y la localización de equipamientos públicos y privados.

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

***c. Instrumentos de Gestión del Suelo**: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:*

a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).

b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).

c) Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).

d) Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).

e) Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

***d. Mecanismos de Financiamiento**: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.*

La **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, (PDOT y PUGS) publicada en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre 2024, indica:

> ***Art. 133. Planes Parciales. -** Los planes parciales, tienen por objetivo 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.*
>
> *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.*
>
> *Los Planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

136. Contenidos mínimos de los Planes Parciales para la transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. *–De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Estos planes contendrán al menos lo siguiente:*

a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.

b) Las etapas de incorporación de este suelo establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.

c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.

d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.

e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico.

g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o restructuraciones parcelarias.

h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

i) Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo con las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirían los costos.

j) Socialización de la propuesta del plan parcial con la comunidad colindante al perímetro del área de la unidad de actuación urbanística. El evento de socialización debe contar con un representante de la DUMCE y de la Dirección de General de Vinculación con la Comunidad, la representación de la parte municipal debe ser respaldada mediante un informe provisto por la Dirección General de Vinculación con la Comunidad, este será adjunto al expediente de formulación del Plan Parcial.

Art. 134. Parámetros Generales para la formulación de Planes Parciales en Suelo Rural de Expansión Urbana o Desarrollo de Suelo Urbano. *- La aplicación de planes parciales podrá formularse por iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes*

parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan. Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:
a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
c) Generación de proyectos de Vivienda de Interés Social, cuando el proyecto requiera un mayor aprovechamiento del suelo.
d) Determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
e) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

2. Determinación de las especificaciones técnicas del plan.
La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.

Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirían los costos

2. Conclusión y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: *delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del Plan maestro.*

Art. 142.1 Polígonos identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios. - *Los polígonos identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios son los que se encuentran contenidos en el Anexo 13 de la presente Ordenanza, y corresponde a demarcaciones que por sus características estructuradoras, necesidades de consolidación y desarrollo y por responder estratégicamente a la visión de ciudad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, han sido identificados para ser detallados particularmente a través de un plan urbanístico complementario.*

Objetivos y directrices urbanísticas específicas del Plan Parcial

Objetivo

Este plan parcial tiene como objetivo la posterior integración del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, una vez cumplidos los 12 años de vigencia para el componente estructurante de acuerdo con la LOOTUGS y su reglamento.

Directrices urbanísticas específicas

Espacios públicos

Implementación de espacios públicos que favorezcan la conexión y el flujo peatonal dentro del plan parcial y en relación con las áreas urbanas circundantes, integrando zonas verdes, parques, canchas, bajo principios de sostenibilidad y preservando la estructura ecológica principal, con la creación de corredores verdes.

Red Vial

Red vial que incorpore distintos niveles de conectividad multimodal, reforzando y complementando la estructura del espacio público planificado. Esta red debe considerar la diversidad de medios de transporte utilizados por toda la población, otorgando prioridad a los peatones y ciclistas sobre los vehículos motorizados de alta velocidad.

Integración Comunitaria

Establecimiento de estrategias de equidad en accesibilidad a equipamientos y servicios a los habitantes de las comunas y del área urbanizada, protección del patrimonio arquitectónico y cultural, así como la generación de espacios de integración comunitaria.

Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio

La normativa vigente en los predios comprendidos en el territorio en el que se aplicará el "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B" es la siguiente:

A. **ZONA RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO (ZR-IS-IP):** Son aquellas zonas en las que se puede construir soluciones residenciales de alta densidad integrado o no con áreas comerciales respetando los parámetros de ordenamiento del suelo.

Tabla 12 Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial de Interés Social e Interés Público

Subzona	Condiciones de Ordenamiento		Condiciones de edificación				
	En línea de lindero	Tipo de Edificaciones	Características de la Edificación	Características del lote mínimo	Densidad neta	Intensidad de la Edificación	Retiros mínimos

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Contigua		Área m^2	Frente ml	Hab. / Ha	C OS	CU S	Frontal ml	Posterior ml
ZR-IS-IP	-	-	Si**	Si	-	Residencial Unifamiliar	72	6,00	500	0,70	1,40	2,00	2,00
						Residencial * Multifamiliar	500	20,00	600	0,55	2,20	4,00	4,00

*Los proyectos urbanísticos que integren en un mismo desarrollo a residencias unifamiliares y multifamiliares, las características del lote mínimo se podrán modificar en su área a un mínimo de 300 m2, un frente mínimo de 12 ml y un retiro posterior mínimo de 2 ml.

**Para edificaciones residenciales unifamiliares de tipo aisladas el retiro lateral mínimo es de 1 ml.

B. ZONA RESIDENCIAL 2A: Zona en la que se puede construir soluciones residenciales respetando los parámetros de ordenación del suelo.

Tabla 13 Condiciones Normativas Subzona - Zona Residencial 2A

Subzona	Condiciones de Ordenamiento						Condiciones de Edificación							
	En línea de lindero		Tipo de edificaciones			Otros	Características del lote mínimo		Densidad	Intensidad de la edificación		Retiros mínimo		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área m2	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml o % del frente del terreno	Posterior ml
ZR - 2A	---	SI	---	SI	---	---	180 - 600	9 - 15	260	0,65	1,60	3,00	1,00	2,00
	---	SI	SI	---	---	Bloque	Min. 600	25	600	0,60	2,50	3,00	1,50	3,00
	---	SI	SI	---	---	---	601 - 1.000	15 - 20	260	0,50	1,25	3,00	1,20	3,00
	---	SI	SI	---	---	Bloque	Mín. 1.000	Mín. 30	360	0,40	1,40	5,00	4,00	5,00
	---	SI	---	---	SI	Torre 1/	Mín. 1.000	Mín. 20	600	0,50	2,20	3,00	2,00	5,00
	---	SI	---	---	SI	CRC	Mín. 1.000	---	600	0,60	1,80	3,00	---	2,50
	---	SI	---	---	SI	CRP	Mín. 1.000	---	450	0,70	1,40	---	---	---
C/S	Ver Compatibilidad de Usos Cuadro B						---	Mín. 25 mts.	---	0,50	1,00	3,00	15%	2,50

<table>
<tr><td colspan="2">1/Torre: La base está constituida por la planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 2mts, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal.</td><td>C= Comercio

S= Servicios</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>CRC = Conjunto Residencial Continuo; Altura máxima permitida será tres pisos (3 Pisos)</td><td>CRP = Conjunto Residencial con Patio; Altura máxima permitida será dos pisos (2 Pisos)</td><td rowspan="2">Retiros Mínimos: Cuando se indique el número, corresponderá a metros lineales, cuando este el número acompañado del signo (%) equivaldrá al porcentaje del parámetro indicado. Los retiros deben tener la medida interior libre.</td></tr>
<tr><td colspan="2">ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Para vivienda unifamiliar será de 2 pisos, incluido planta baja</td></tr>
</table>

C. ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL DEL POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA: Es aquella infraestructura destinada a actividad comercial integrada uso residencial.

Tabla 14 Normativa subzona residencial comercial

Subzona	**Condiciones de Ordenamiento**						**Condiciones de edificación**							
	En línea de lindero		**Tipo de Edificaciones**			**Otros**	**Características del lote mínimo**		**Densidad neta**	**Intensidad de la Edificación**		**Retiros mínimos**		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Contigua		Área m^2	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml
ZRC	Si	-	Si	-	-	-	300	12,00	600	0,80	4,20	P. Baja 2,0 P. Alta 0	1,00	2,00
ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)														

D. CORREDOR COMERCIAL POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA: Es aquella infraestructura destinada a actividad comercial o integrado incluso con residencia identificado en la red vial primaria y secundaria del polígono sur de vía a la costa en los predios frentistas de las mismas.

Tabla 15 Condiciones Normativas Subzona - Corredor Comercial (CC) Polígono Sur Vía a la Costa

Subzona	Condiciones de Ordenamiento						Condiciones de Edificación							
	En línea de lindero		Tipo de Edificaciones			Otros	Características del lote mínimo		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Retiros mínimos		
	Con soportal	Sin soportal	Aislada	Adosada	Contigua		Área m2	Frente ml	Hab/Ha	Cos	Cus	Frontal ml	Lateral ml / %	Posterior ml / %
CC - Polígono Sur Vía a la Costa	-	-	-	Si	-	-	160	10	1.000	0,85	4,20	3,00	1,00	2,50
	-	-	Si	-	-	-	300	12	1.200	0,80	6	5,00	1,00	3,00
	-	-	Si	-	-	-	1000	20	1800	0,80	8	3,00	10%	15%
ALTURA DE LA EDIFICABILIDAD: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)												Retiros mínimos: Cuando se indique el número, corresponderá a metros lineales, cuando este el número acompañado del signo (%) equivaldrá al porcentaje del parámetro indicado.		

Para la compatibilidad de actividades específicas permitidas en cada subzona se deberá considerar:

Zona Residencial 2A (ZR-2A): Se acogerá a la compatibilidad de actividades de la zona Residencial A (ZR-A) del Anexo b de la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, sus actualizaciones o normativa específica que se establezca para estos fines.

Zona Residencial Comercial (ZRC): Se acogerá a la compatibilidad de actividades de la Zona Residencial C (ZR-C) del Anexo b de la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, sus actualizaciones o normativa específica que se establezca para estos fines.

Corredor Comercial Polígono Sur Vía a la Costa (CC-VC): Se acogerá a la compatibilidad de actividades del Corredor Comercial F (CC-F) del Anexo b de la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, sus actualizaciones o normativa específica que se establezca para estos fines.

Movilidad

El sistema de movilidad debe priorizar al peatón, garantizando que las secciones y perfiles viales sean adecuados para el volumen vehicular proyectado y prestando especial atención a las intersecciones con el sistema vial arterial. La implementación de vías verdes y corredores ecológicos, integrados al sistema vial, no solo mejora la movilidad, sino que también contribuye a la sostenibilidad ambiental y al bienestar de la comunidad. Para este proceso, se debe considerar la estructura vial detallada en la sección séptima y los anexos 3.1 al 3.5 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), publicada en la Gaceta Oficial N.º 43 del 6 de noviembre de 2024, y en el Registro Oficial N.º 1887, Edición Especial del 22 de noviembre de 2024".

Equipamiento Urbano

Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento diferenciando su carácter público y privado.

Como áreas de reserva para equipamiento urbano, se establecen los predios públicos que se encuentran a nombre del GADMG.

La planificación del sistema de equipamientos debe garantizar la disponibilidad de suelo suficiente para ubicarlos de acuerdo con los planes parciales, asegurando una cobertura adecuada tanto para el área del plan parcial como para su zona de influencia. Es fundamental que estos equipamientos se integren con los espacios públicos y áreas del sistema ambiental, generando nodos de actividad y accesibilidad que promuevan la cohesión social y el uso eficiente del suelo. Para este proceso, se debe considerar el sistema general de equipamientos establecido en el artículo 76.3 de la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), publicada en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre de 2024, y en el Registro Oficial N.° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre de 2024".

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

> ***n)*** *Protección animal*
> *A partir de estos tipos, se establecen otros factores a considerar como el establecimiento, el radio de influencia y la población base servida. (…)"*

Sistemas Públicos de Soporte

La conformación de los sistemas públicos es el soporte de la calidad de los espacios colectivos, debe responder a las políticas y estándares del PUGS vigente.

Los servicios públicos deben diseñarse y financiarse considerando tanto la demanda proyectada en el plan parcial como las infraestructuras externas necesarias para su funcionamiento. Estas últimas deben incluirse en el reparto de costos y beneficios. El plan deberá cumplir con los requerimientos ambientales, paisajísticos y de eficiencia hídrica. En particular, se recomienda incorporar soluciones basadas en la naturaleza en los sistemas de drenaje.

Áreas Verdes y Espacio Público

El sistema de espacio público debe actuar como eje articulador del área, proporcionando espacios diversos y accesibles que respondan a las necesidades de diferentes grupos poblacionales. Es fundamental crear una red de parques y espacios como alamedas y plazoletas, en diversas escalas, asegurando su accesibilidad e inclusión para todas las personas. Para este proceso, se deben considerar la tabla de equipamiento y el sistema de áreas verdes (artículo 76.4 y memoria técnica numeral 5.10) de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), publicada en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre de 2024 y en el Registro Oficial N.° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre de 2024."

> **"(…)76.4 Sistema de Áreas Verdes y Espacio Público. –** Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m2 de áreas verdes/habitante), se 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 m2/hab. Sin embargo, en virtud
> de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m2/hab.(…)"

Mecanismos de gestión del suelo

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

b. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.

La unidad de actuación urbanística se proyecta como un nuevo polo de desarrollo urbano, y junto con él, se espera un crecimiento de proyectos urbanísticos que se desarrollaran en la zona, justificando como el mecanismo de gestión del suelo, la integración inmobiliaria.

Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística

El Polígono Sur de la Vía a la Costa comprende una extensión de 746.31 has, de las cuales 346.41 has forman parte del área de actuación urbanística (Etapa B) y está ubicado aproximadamente a 27 km del centro urbano de la ciudad de Guayaquil.

El área de actuación urbanística se encuentra en una ubicación estratégica, rodeado por desarrollos urbanísticos en expansión, que incluyen áreas residenciales, comerciales y de equipamiento en general para servicio a la comunidad. Además, está conectado por importantes vías de comunicación, lo que asegura un acceso rápido y eficiente tanto al centro urbano de Guayaquil como a otras zonas cercanas. La proximidad al desarrollo del NAIG (Nuevo Aeropuerto

Internacional de la Ciudad de Guayaquil) también refuerza su potencial para integrarse al entorno urbano. A la fecha, los predios inmersos en la etapa "A" del Polígono Sur de la Vía a la Costa se encuentran contiguos al Área de Gestión Administrativa 10 (AGA 10) y están categorizados en suelo rural de expansión urbana y urbano. Esta combinación de uso urbano y rural en expansión facilita su gradual incorporación en el área urbana, favoreciendo un desarrollo ordenado y coherente con las proyecciones de crecimiento poblacional y las necesidades de infraestructura de la zona.

El área de actuación urbanística para el siguiente plan parcial consta de la siguiente delimitación (coordenadas):

Tabla 16 Coordenadas Polígono de expansión urbana Vía a la Costa Etapa B

COORDENADAS POLÍGONO DE EXPANSIÓN URBANA VÍA A LA COSTA ETAPA B		
	COORDENADAS X	**COORDENADAS Y**
1	605.060,14	9.754.073,85
2	604.069,77	9.755.235,43
3	604.099,88	9.755.263,29
4	604.192,05	9.755.348,55
5	604.774,19	9.755.887,09
6	605.214,08	9.756.203,28
7	605.251,67	9.756.230,29
8	605.517,78	9.756.421,57
9	605.620,31	9.756.495,27
10	605.704,57	9.756.555,84
11	605.779,87	9.756.609,96
12	606.152,46	9.756.705,16
13	606.255,79	9.756.722,78
14	606.482,03	9.756.761,35
15	606.682,71	9.756.795,57
16	606.693,81	9.756.797,46
17	607.122,99	9.756.870,63
18	607.118,13	9.756.861,83
19	606.959,54	9.756.582,39

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

20	606.917,24	9.756.505,29
21	606.915,16	9.756.504,20
22	606.911,26	9.756.497,46
23	606.880,20	9.756.443,86
24	606.873,71	9.756.432,67
25	606.858,70	9.756.406,75
26	606.854,00	9.756.397,05
27	606.851,63	9.756.392,15
28	606.824,96	9.756.337,05
29	606.824,73	9.756.336,68
30	606.792,02	9.756.283,50
31	606.733,26	9.756.187,95
32	606.706,60	9.756.144,61
33	606.706,11	9.756.143,80
34	606.687,38	9.756.113,35
35	606.685,88	9.756.110,92
36	606.623,89	9.756.010,13
37	606.509,14	9.755.823,56
38	606.457,30	9.755.739,26
39	606.454,96	9.755.735,40
40	606.393,57	9.755.635,59
41	606.355,26	9.755.574,18
42	606.329,07	9.755.532,19
43	606.315,92	9.755.511,12
44	606.278,51	9.755.451,16
45	606.260,63	9.755.422,50
46	606.223,73	9.755.363,35
47	606.170,13	9.755.277,44
48	606.127,38	9.755.208,93
49	606.087,03	9.755.144,24
50	606.063,09	9.755.108,79
51	606.057,44	9.755.100,43
52	606.030,51	9.755.052,22
53	606.030,08	9.755.051,45
54	606.013,19	9.755.021,22
55	605.955,55	9.754.925,72
56	605.896,31	9.754.818,28
57	605.843,88	9.754.723,20
58	605.830,04	9.754.698,10
59	605.777,54	9.754.602,89

60	605.660,24	9.754.390,37
61	605.641,92	9.754.360,56
62	605.633,49	9.754.346,85
63	605.498,49	9.754.127,23
64	605.482,17	9.754.100,68
65	605.349,65	9.753.885,08
66	605.348,70	9.753.883,54
67	605.319,72	9.753.836,39
68	605.295,79	9.753.797,46
69	605.273,19	9.753.823,97

Mecanismos de financiación

Instrumentos de financiamiento del desarrollo:

La Concesión onerosa de derechos es un mecanismo que permite la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, en especial cuando el suelo rural se transforma a suelo rural de expansión urbana a suelo urbano; se modifican los usos de suelo y se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Cálculo para el cobro de la concesión onerosa de derechos: El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho en el presente plan parcial se establecerá por cambio el uso de suelo al área total o parcial del predio de residencial de interés social a residencial comercial, comercial o corredor comercial acorde con la propuesta urbanística:

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

CODs = [(valor final del área – valor inicial del área) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil]

- CODs = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del área = (Avalúo del área sujeta a concesión onerosa por metro cuadrado (m2) según sistema catastral) x (índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del área por metro cuadrado (m2) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del área que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto urbanístico o edificación.
- Índice de revalorización = es el índice determinado para el cambio de uso residencial a uso industrial determinado en 1,6.
- Área útil: el área sujeta a concesión onerosa en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sean susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas

municipales.

- Valor inicial del área = (Avalúo del área por metro cuadrado (m2) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por el proyecto urbanístico o urbanización. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero (CEM), será responsable de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo anterior, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exoneraciones que pudieran aplicar.

Para el caso de proyectos urbanísticos y proyectos de edificación, la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero notificará al usuario el valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, junto con los informes de factibilidad técnicos y jurídicos, así como su respectiva aprobación.

Lo anterior, sin perjuicio de las certificaciones que emita la Secretaría del Concejo Municipal - Secretaría General, con relación a los proyectos que se aprueben mediante Resolución del Cuerpo Edilicio o del señor Alcalde (o su delegado), de ser el caso.

Una vez que el usuario haya sido debidamente notificado, la Dirección General Financiera revisará que la forma de pago se encuentre acorde a lo estipulado en la presente Ordenanza, así como los instrumentos legales que viabilicen el pago en especie de acuerdo con los informes técnicos pertinentes de las Direcciones, empresas públicas y/o entidades competentes.

Contribución especial por mejoras: a fin de poder generar los mecanismos para determinar los montos y cobros por contribución especial de mejoras se determinan las obras de infraestructura y/o equipamientos que comprende el desarrollo del polígono de intervención del presente plan parcial y su entorno inmediato:

- Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase.
- Repavimentación de vías urbanas.
- Aceras, bordillos, cerramientos, muros, escalinatas, obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones independiente del medio de transmisión, energía eléctrica, en los que se incluye audio, vídeo y datos por suscripción y similares; así como de redes eléctricas y electrónicas.
- Construcción, reconstrucción, ampliación de obras de agua potable y alcantarillado.
- Obras de Saneamiento Ambiental.
- Construcción de plazas, parques y jardines.

- Ampliación, construcción y reconstrucción de: puentes, túneles, estaciones de transferencia, pasos a desnivel y distribuciones de tráfico.
- Ductos e insumos para semaforización, señalización y de seguridad.
- Obras de alumbrado público.
- Obras Civiles de construcción en laderas, ríos, lagunas y quebradas.
- Otras Obras que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil determine mediante Ordenanza, previo al dictamen legal pertinente.

Sujeto activo: El sujeto activo de la contribución especial de mejoras que se establece en la presente ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M.I. Municipalidad de Guayaquil) quien a través de Ordenanzas define los parámetros para el cálculo de la CEM y determina el periodo de pago que se le aplica.

Sujetos pasivos: Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras los propietarios de los inmuebles urbanos ubicados en el polígono que comprende el "PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B" beneficiados de manera real o presunta por la ejecución de la obra pública realizada el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M.I. Municipalidad de Guayaquil) anunciada y determinada en la Ordenanza que será expedida para la reglamentación del cálculo de la CEM.

Base imponible: La base imponible de la Contribución Especial de Mejoras es el valor de la propiedad de los inmuebles que consta en el catastro municipal al momento del anuncio del proyecto mediante la Ordenanza respectiva.

Cálculo para el cobro de la CEM: Los propietarios de los predios inmersos en el polígono del presente plan parcial, pagarán la Contribución Especial de Mejoras, que se calculará multiplicando el valor de la propiedad por la Tarifa determinada por Ordenanza para la Zona Homogénea donde se encuentre situado el inmueble, para el financiamiento de las obras de infraestructura y/o equipamiento contemplados en el artículo que antecede, sin excluir las obras de carácter urbano y cantonal que incluyan a dichos predios.

CEM = Valor de la propiedad x Tarifa CEM según Zona Homogénea

Compensaciones y casos especiales de cesión: A fin de permitir el desarrollo y habilitación paulatino del polígono regulado por el presente Plan Parcial, las cesiones gratuitas de área verde, comunal y de vías dispuestos por Ley, podrán seguir las reglas definidas en los siguientes casos:

A. Cuando el propietario o promotor de una habilitación urbanística de cualquier tipo solicite una nueva subdivisión de un lote de terreno que anteriormente fue fraccionado o subdividido y por el cual se realizaron oportunamente cesiones de áreas verdes y comunales dispuestas por Ley, no se exigirán nuevas cesiones.
B. Cuando un propietario o promotor solicite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el trámite de un fraccionamiento sin fines de urbanización, que derive en macro lotes susceptibles de posterior urbanización, podrá el GAD Municipal autorizar el fraccionamiento sin exigir las cesiones que la Ley de la materia exige en los

fraccionamientos con fines de urbanización, para lo cual establecerá los medios de garantizar que los posteriores fraccionamientos garanticen dichos.

C. Cuando algún propietario o promotor de una intervención urbanística de cualquier tipo dentro del polígono del presente Plan Parcial, destine las cesiones por área verde o comunal a que está obligado por Ley a proyectos de consolidación de parques, infraestructura o de servicios comunales en coordinación con el Gobierno Autónomo Municipal, mediante Unidad de Actuación Urbanística u otro mecanismo de participación ciudadana y coordinación público privada, recibirá la compensación correspondiente en suelo útil dentro de su predio.
D. Cuando las áreas contempladas en el presente Plan Parcial por concepto de afectaciones viales, franjas de protección ambiental, líneas de alta tensión o poliductos, cuerpos naturales de agua u otras afectaciones y servidumbres, superen el 30% del área bruta del lote, no le será exigible al propietario o promotor responsable de la intervención urbanística la cesión de áreas verdes o comunales adicionales a ese porcentaje, sino únicamente la cesión del equivalente al 5% del predio bruto, en equipamiento comunal, porcentaje que deberá servir a garantizar el valor comunal o público de dichos espacios.
E. Cuando un propietario o el promotor de una intervención urbanística de cualquier tipo dentro del polígono del presente Plan Parcial, aplique en su proyecto la Guía de Diseño de Calles para Guayaquil, se beneficiará de una compensación económica que se expresará en la liberación de suelo útil vendible, que será proporcional al doble de la afectación en metros cuadrados, respecto al área bruta del lote, resultante de la aplicación de la Guía.
F. A fin de incentivar la compensación de cargas y beneficios dentro del polígono del presente Plan Parcial, entre propietarios e inversionistas, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil podrá calcular y expedir, directa o indirectamente mediante Unidad de Actuación Urbanística u otro mecanismo de participación ciudadana y coordinación público privada, títulos representativos de cargas o beneficios, también denominados derechos transables de uso (DTU) o edificación (DTE), para lo cual podrá expedir la normativa específica pertinente en coordinación con la Dirección Financiera o la que haga sus veces.
G. Y otras que se determinen en ordenanzas municipales sobre la materia.

Compensación de coeficiente de ocupación del suelo por altura: En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación con su correspondiente altura equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.
Si el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería son iguales, o exceden los ochenta metros cuadrados (80 m2), y cinco (5 m2), respectivamente, la compensación se calculará multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada, por el CUS aplicable incrementando en un diez por ciento (10%).

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

La socialización del Plan Parcial se llevó a cabo mediante mesas de trabajo con los diferentes actores involucrados, las cuales se detallan a continuación:

- **Mesa de trabajo con Autoridad Aeroportuaria**:

Fecha y lugar: 06-01-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Ordenamiento Territorial

- Exposición del alcance del Plan Parcial.
- Solicitud de información acerca de malla vial que está inmersa en el Plan Parcial.

- **Mesa de trabajo con EMAPAG, INTERAGUA, CNEL, CNT y TV CABLE**:

  Fecha y lugar: 10-01-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Ordenamiento Territorial

  Temas abordados y contribuciones:

  - Exposición del alcance del Plan Parcial.
  - Solicitud de información.

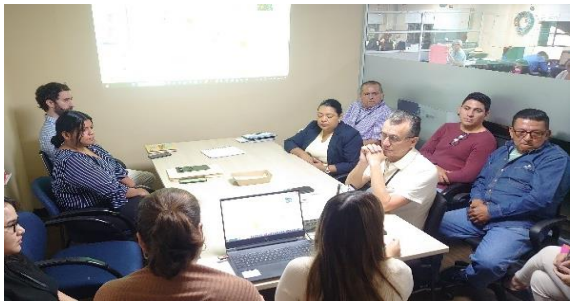


Ilustración 29 Mesa de trabajo con empresas prestadoras de servicios



Ilustración 30 Mesa de trabajo con empresas prestadoras de servicios

- **Mesa de trabajo con promotores inmobiliarios**:

  Fecha y lugar: 20-01-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Ordenamiento Territorial

  Temas abordados y contribuciones:

  - Exposición del alcance del Plan Parcial.
  - Solicitud de información.

- **Mesa de trabajo con Dirección General Financiera y Procuraduría Síndica**:

Fecha y lugar: 14-02-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Ordenamiento Territorial

Temas abordados y contribuciones:

- Exposición del alcance del Plan Parcial.
- Consultas específicas sobre la Ordenanza.

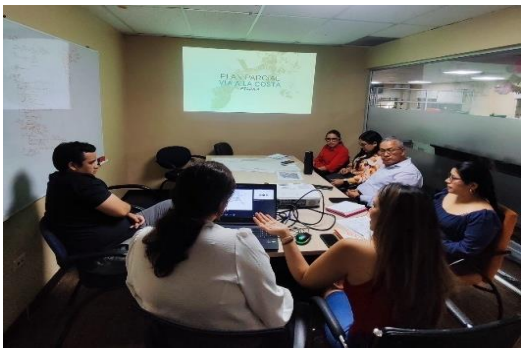


Ilustración 31 Mesa de trabajo con Dirección General Financiera y Procuraduría Síndica



Ilustración 32 Mesa de trabajo con Dirección General Financiera y Procuraduría Síndica

- **Mesa de socialización interna con Dirección General de Obras Públicas, Dirección General de Vinculación, Autoridad Aeroportuaria, EMAPAG,** :

  Fecha y lugar: 16-04-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Ordenamiento Territorial

  Temas abordados y contribuciones:

  - Socialización del Plan Parcial.

- **Mesas de trabajo con Control de Edificaciones y Avalúos y Catastro**:

  Fecha y lugar: 21-04-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Ordenamiento Territorial

  Temas abordados y contribuciones:

  - Exposición del alcance del Plan Parcial.
  - Consultas específicas sobre la Ordenanza.

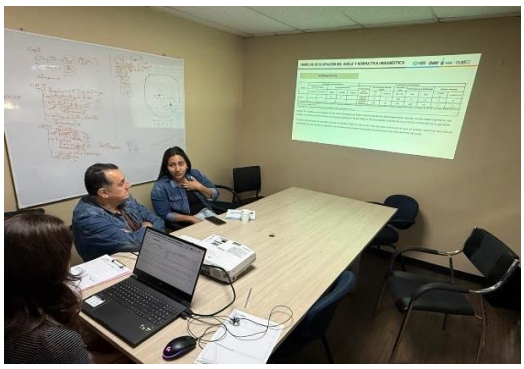
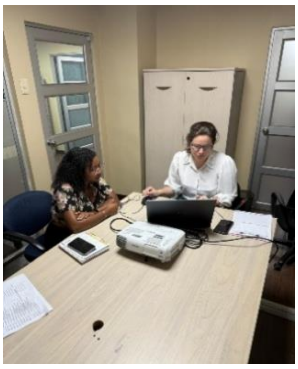



Ilustración 33 Mesa de trabajo con Control de Edificaciones y Avalúos y Catastro

- **Socialización del Plan Parcial del polígono Sur de la Vía a la Costa – Etapa B con y Propietarios de predios inmersos y colindantes al área de actuación urbanística (Polígono de etapa B) y un delegado de la Dirección General de Vinculación con la Comunidad**:

  Fecha y lugar: 24-04-2025, Municipio de Guayaquil, Sala de Reuniones de Ordenamiento Territorial DUMCE

  Temas abordados y contribuciones:

  - Exposición del alcance del Plan Parcial.
  - Consultas específicas sobre la Ordenanza.

- Mediante oficio N° DGVC-2025-0481 suscrito por el Abg. Marcos Toro Espinoza, Msc., Director General de Vinculación con la Comunidad, con fecha 29 de abril de 2025, en el que indica *"…En virtud de lo socializado y analizado, se concluye que el Plan Parcial del Polígono Sur Etapa B constituye una firme propuesta de planificación territorial urbana, que conjuga los fundamentos del desarrollo sustentable, la inclusión social y la igualdad en el acceso a los servicios, por ello esta dirección municipal reitera su compromiso en el ámbito de nuestras competencias a ser parte de la materialización del mismo. …"*



Ilustración 34 Socialización del Plan Parcial del polígono Sur de la Vía a la Costa - Etapa B

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Mecanismos de asociación

La aplicación de concesión onerosa se calculará con la siguiente fórmula:

CODs = [(valor final del área – valor inicial del área) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil]

- CODs = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del área = (Avalúo del área sujeta a concesión onerosa por metro cuadrado (m2) según sistema catastral) x (índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del área por metro cuadrado (m2) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del área que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto urbanístico o edificación.
- Índice de revalorización = es el índice determinado para el cambio de uso residencial a uso industrial determinado en 1,6.
- Área útil: el área sujeta a concesión onerosa en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sean susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del área = (Avalúo del área por metro cuadrado (m2) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por el proyecto urbanístico o urbanización. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

Tiempo de vigencia o implementación del plan

El tiempo de vigencia de este Plan Parcial hasta que se desarrolle toda el área inmersa en el sector, y hasta que se la transformación del suelo pueda ser incorporada después de los años de vigencia del componente estructurante del suelo urbano en el Plan de Uso y Gestión del Suelo pertinente.

Firmas de Responsabilidad

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. María Elena Landívar Ordeñana.	Analista 4	Firmado electrónicamente por: MARIA ELENA LANDIVAR ORDENANA. Validar únicamente con FirmaEC
	Arq. David Rojas Criollo.	Analista 4	Firmado electrónicamente por: DAVID ALEJANDRO ROJAS CRIOLLO. Validar únicamente con FirmaEC
Revisado por:	Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.	Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial	Firmado electrónicamente por: LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA. Validar únicamente con FirmaEC

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Supervisado por:	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Ordenamiento Territorial	Firmado electrónicamente por: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES Validar únicamente con FirmaEC
Con copia:	Abg. Fernando Suárez V. Archivos DUMCE	Coordinador General de Control y Procesos Legales	

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXOS

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES		
ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	**ANEXO N°**	**CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO**
La delimitación y características del área de la actuación urbana.	Anexo 1:	Límites y ubicación del polígono de expansión.
	Anexo 2:	Subclasificación de Suelo del área de Diagnóstico
	Anexo 3:	Crecimiento urbano de la Vía a la Costa.
	Anexo 4:	Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa.
	Anexo 4.1:	Informe de Polígonos actualizados de Proyectos Habitacionales. Memorando No.DV-2024-142.
	Anexo 4.2:	Informe detallado sobre la situación del déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil. Memorando No.DV-2024-189.
	Anexo 4.3	Proyectos urbanísticos aprobados dentro del polígono sur situado en Vía a la Costa Memorando-DUMCE-CEM-2025-4533
Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	Anexo 5:	Mapa 1 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.
	Anexo 5.1:	Mapa 2 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.
	Anexo 5.2:	Mapa 3 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.
Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	Anexo 6:	Mapa de criterios ambientales del área de diagnóstico y área de actuación urbanística.
	Anexo 6.1:	Informe de Ambiente DGA-2024-0526.- ALCANCE AL OFICIO DAPAV-2024-3664
	Anexo 6.2	Informe de Aseo Cantonal. Memorando No. DACMSE-P-2024-4652.
Estructura predial.	Anexo 7:	Mapa de tamaño de predios del área de diagnóstico y área de actuación urbanística.
	Anexo 8:	Suelo vacante en el área de diagnóstico y en el polígono sur de expansión urbana.
Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	Anexo 9:	Estructura vial del cantón Guayaquil.
	Anexo 10:	Propuesta de estructura de malla vial Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.
	Anexo 11:	Espacios públicos y áreas verdes existentes en el área de diagnóstico.
	Anexo 12:	Identificación de equipamiento existente en el área de diagnóstico
	Anexo 13:	Redes de agua potable y aguas servidas en el área de

		diagnóstico.
	Anexo 14:	Redes eléctricas existentes en el área de diagnóstico y etapa B.
	Anexo 14.1:	Informe de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil. Oficio AAG-GG-2025-079-0
Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	Anexo 14.2:	Informe de Interagua. Oficio No. EOM-DT-001074412025
	Anexo 14.3:	Informe de CNEL. Oficio No. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O.
Determinantes de superior jerarquía (planes relacionados con el suelo)	Anexo 15:	Planes maestros aprobados dentro de la etapa B.
Condiciones de amenaza y riesgo.	Anexo 16:	Condiciones de amenaza y riesgo en el área de diagnóstico y el área de actuación urbanística.
	Anexo 16.1:	Informe de Interagua. Oficio No. EOM-SCU-000728412024
	Anexo 16.2:	Respuesta de Prefectura del Guayas a existencia de sistemas de riego Oficio Nro. PCG-DRD-2025-0016-O
MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA		
Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.	Anexo 17:	Esquema vial y propuesta de espacios públicos
Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	Anexo 18:	Actas de reuniones, acta de socialización del Plan Parcial y oficio N° DGVC-2025-0481, suscrito por el Abg Marcos Toro Espinoza, Msc., Director General de Vinculación con la Comunidad.

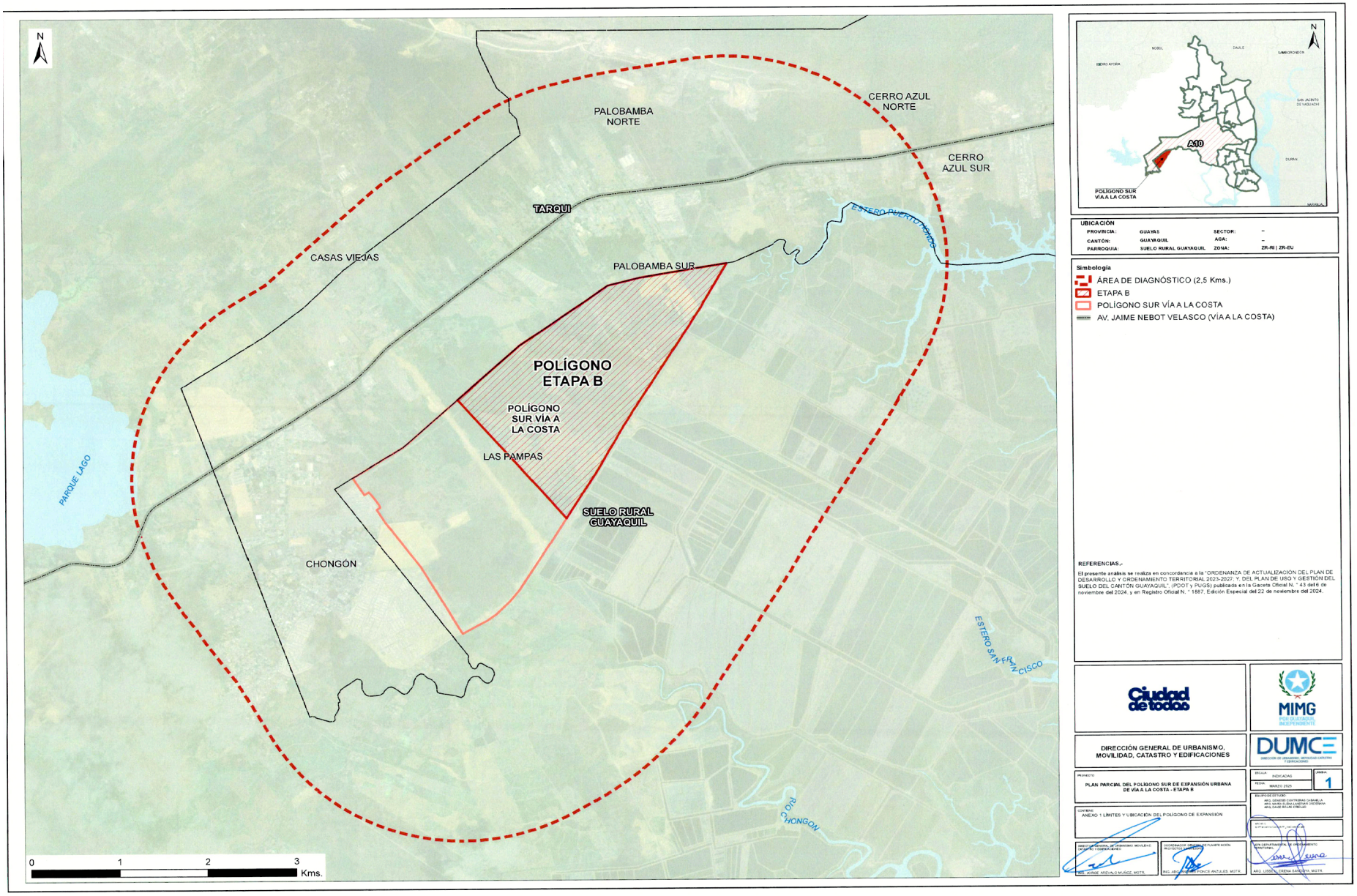
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 1:

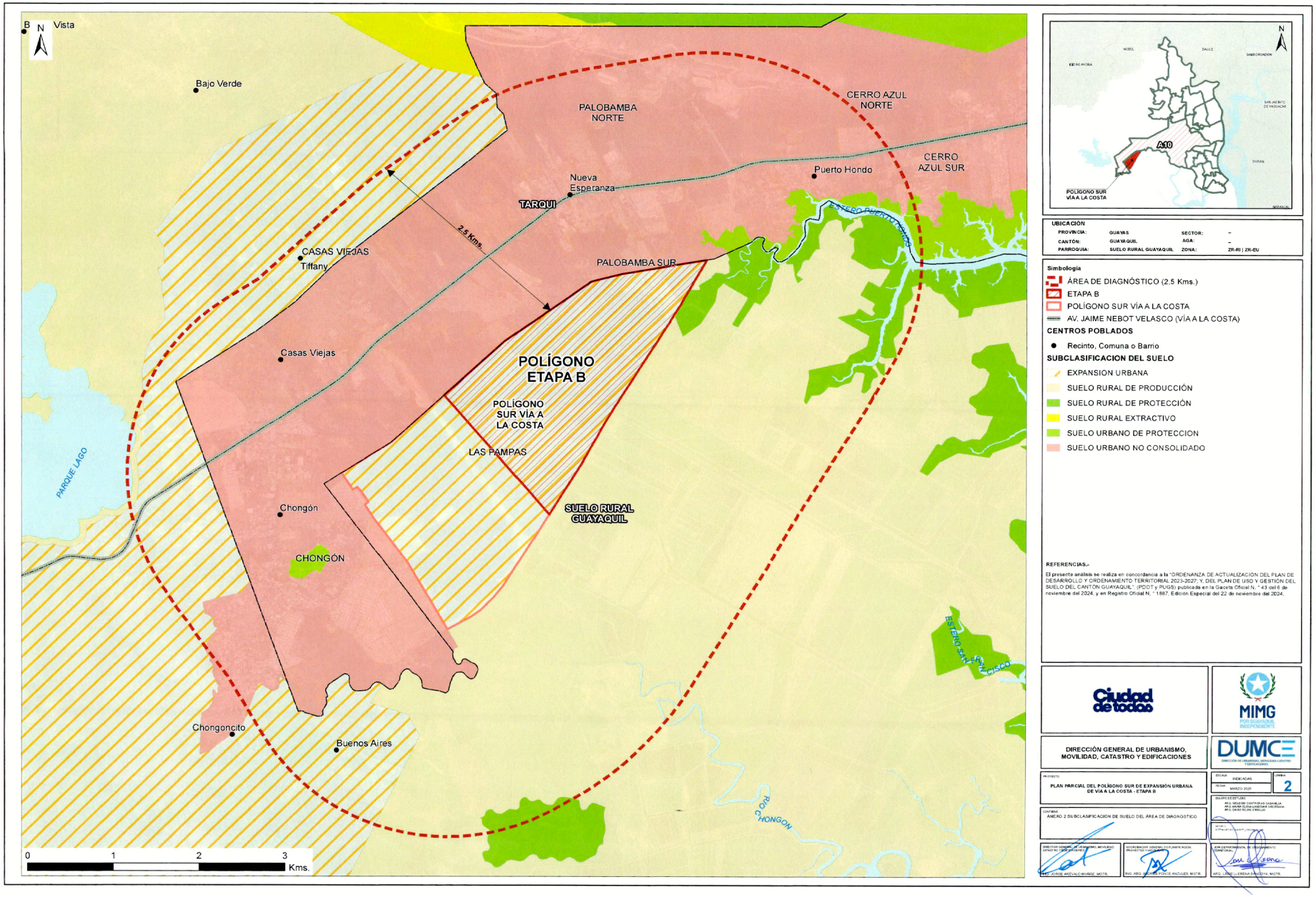
Límites y ubicación del polígono de expansión.


N
PALOBAMBA NORTE
CERRO AZUL NORTE
CERRO AZUL SUR
TARQUI
CASAS VIEJAS
PALOBAMBA SUR
ESTERO PUENTE NEGRO
POLÍGONO ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
LAS PAMPAS
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
CHONGÓN
ESTERO SAN FRANCISCO
RÍO CHONGÓN
0 1 2 3 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA INDICADAS
LÁMINA 1
FECHA MARZO 2025
CONTENIDO
ANEXO 1 LÍMITES Y UBICACIÓN DEL POLÍGONO DE EXPANSIÓN
EQUIPO DE ESTUDIO
ARQ. GENESIS CONTRERAS CASANILLA
ARQ. ANDREA CAROLINA CHÁVEZ ORTIZMAN
ARQ. DAVID ELIAS ESCALA
APROBADO
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JORGE ARÉVALO MUÑOZ, MGTR.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN PROYECTOS Y OBRAS
ING. JEAN PIERRE PONCE ANZULES, MGTR.
DIRECTORA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LISBETH ELENA SARCOSTA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 2:

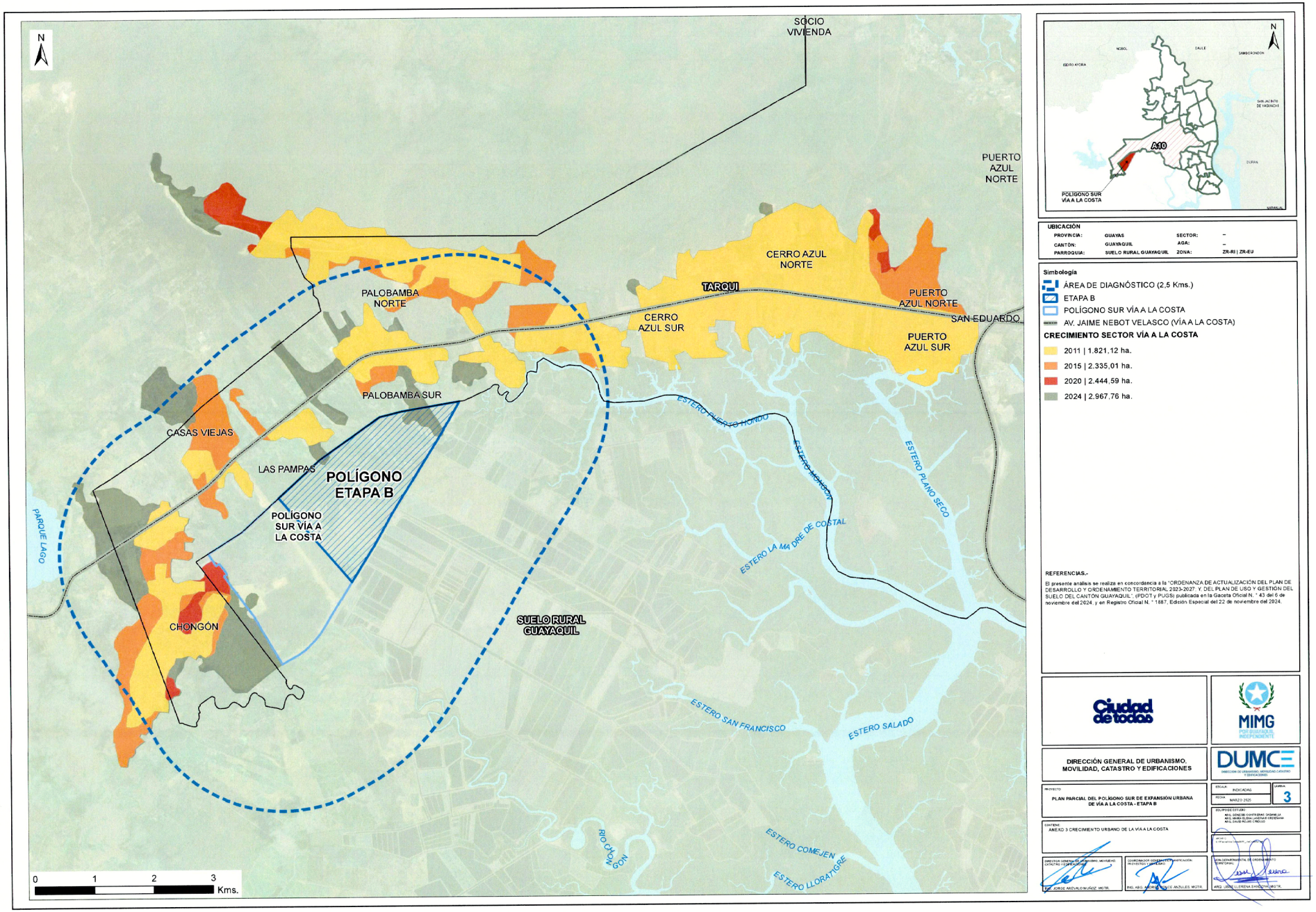
Subclasificación de Suelo del área de Diagnóstico.


N
Vista
Bajo Verde
PALOBAMBA NORTE
CERRO AZUL NORTE
CERRO AZUL SUR
Puerto Hondo
Nueva Esperanza
TARQUI
2.5 Kms.
CASAS VIEJAS
Tiffany
PALOBAMBA SUR
Casas Viejas
POLÍGONO ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
LAS PAMPAS
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
Chongón
CHONGÓN
Chongoncito
Buenos Aires
ESTERO PUERTO HONDO
ESTERO SAN FRANCISCO
RÍO CHONGÓN
0
1
2
3
Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
SECTOR: –
CANTÓN: GUAYAQUIL
AGA: –
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
CENTROS POBLADOS
Recinto, Comuna o Barrio
SUBCLASIFICACION DEL SUELO
EXPANSION URBANA
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN
SUELO RURAL EXTRACTIVO
SUELO URBANO DE PROTECCION
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
LÁMINA: 2
FECHA: MARZO 2025
CONTIENE: ANEXO 2 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO DEL ÁREA DE DIAGNÓSTICO

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 3:

Crecimiento urbano de la Vía a la Costa.



UBICACIÓN

PROVINCIA:	GUAYAS	SECTOR:	–
CANTÓN:	GUAYAQUIL	AGA:	–
PARROQUIA:	SUELO RURAL GUAYAQUIL	ZONA:	ZR-RI | ZR-EU

Simbología

- ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
- ETAPA B
- POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
- AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)

CRECIMIENTO SECTOR VÍA A LA COSTA

- 2011 | 1.821,12 ha.
- 2015 | 2.335,01 ha.
- 2020 | 2.444,59 ha.
- 2024 | 2.967,76 ha.

REFERENCIAS.-

El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.

Ciudad de todos

MIMG

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DUMCE

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B

ESCALA: INDICADAS | LÁMINA: 3

FECHA: MARZO 2025

CONTENIDO: ANEXO 3 CRECIMIENTO URBANO DE LA VÍA A LA COSTA

EQUIPO DE ESTUDIO: ARQ. GENOVEVA CUNTERMAN ZAMARRIA; ARQ. ANDREA CUNTERMAN HERRERA; ARQ. CLAUDIA VILLAO CINCUNEGUI

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES: ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.

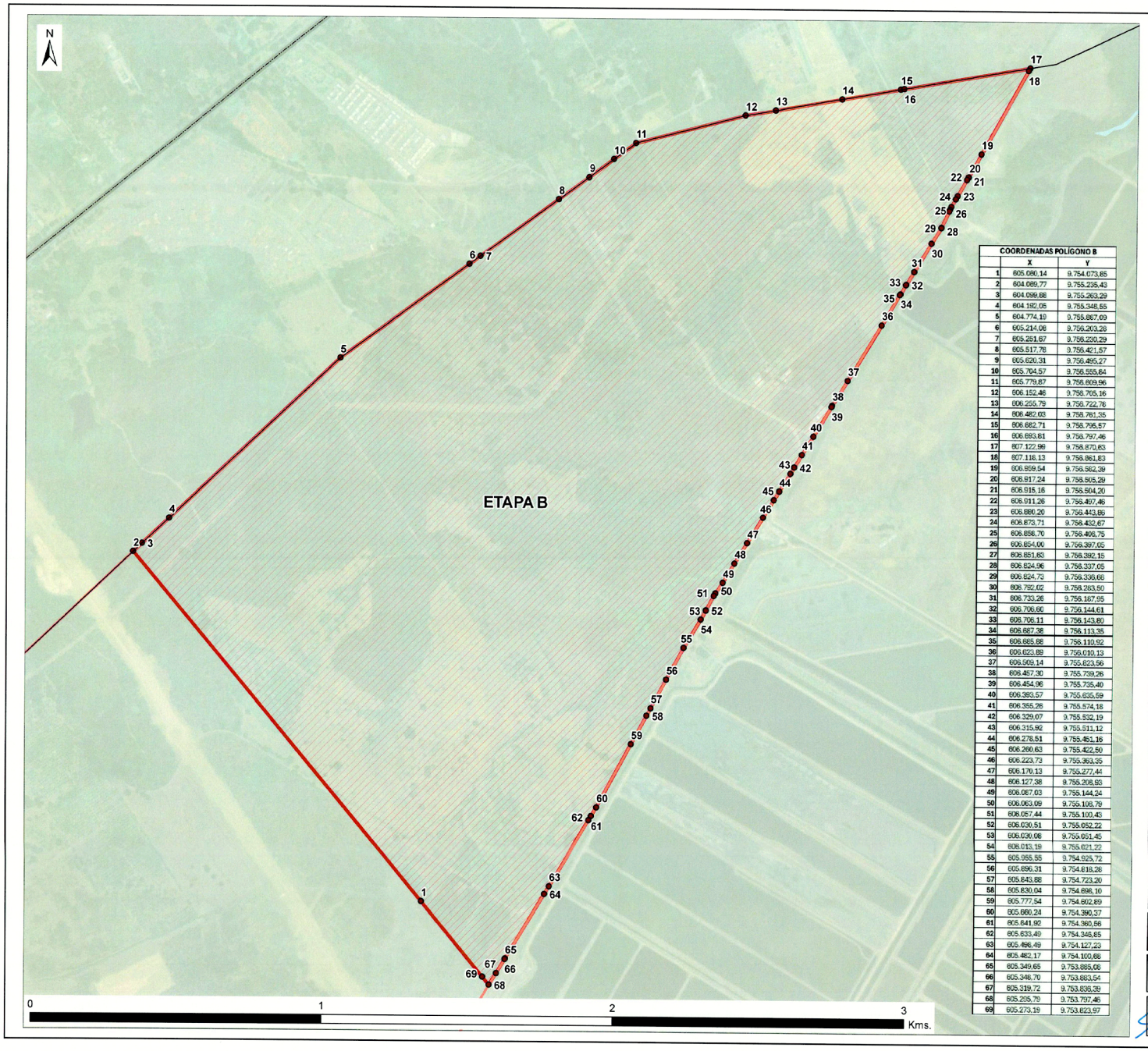
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y CONTROL: ING. ABG. MARCO ANDRADE ARZUDUIS, MGTR.

SUBDEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: ARQ. LEIDY LLERENA SANDOVAL, MGTR.

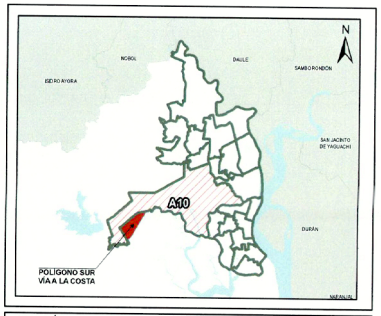
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 4:

Etapa B del Polígono Sur de Expansión Urbana de Vía a la Costa.



COORDENADAS POLÍGONO B		
	X	Y
1	605.080,14	9.754.073,85
2	604.089,77	9.755.235,43
3	604.099,68	9.755.263,29
4	604.192,05	9.755.348,55
5	604.774,19	9.755.867,09
6	605.214,08	9.756.263,28
7	605.251,67	9.756.299,29
8	605.517,78	9.756.421,57
9	605.620,31	9.756.495,27
10	605.704,57	9.756.555,84
11	605.779,87	9.756.609,96
12	606.152,46	9.756.765,16
13	606.255,79	9.756.722,78
14	606.482,03	9.756.761,35
15	606.682,71	9.756.795,57
16	606.693,81	9.756.797,46
17	607.122,99	9.756.870,63
18	607.116,13	9.756.861,63
19	606.959,54	9.756.562,39
20	606.917,24	9.756.505,29
21	606.915,16	9.756.504,20
22	606.911,26	9.756.497,46
23	606.880,20	9.756.443,86
24	606.873,71	9.756.432,67
25	606.856,70	9.756.406,75
26	606.854,00	9.756.397,05
27	606.851,63	9.756.392,15
28	606.824,96	9.756.337,05
29	606.824,73	9.756.336,66
30	606.792,02	9.756.283,50
31	606.733,26	9.756.187,95
32	606.706,60	9.756.144,61
33	606.706,11	9.756.143,80
34	606.687,38	9.756.113,35
35	606.685,88	9.756.110,92
36	606.623,89	9.756.010,13
37	606.509,14	9.755.823,56
38	606.467,30	9.755.739,26
39	606.454,96	9.755.735,40
40	606.393,57	9.755.635,59
41	606.355,26	9.755.574,18
42	606.329,07	9.755.532,19
43	606.315,92	9.755.511,12
44	606.278,81	9.755.451,16
45	606.260,63	9.755.422,50
46	606.223,73	9.755.363,35
47	606.170,13	9.755.277,44
48	606.127,38	9.755.208,83
49	606.087,63	9.755.144,24
50	606.063,09	9.755.106,79
51	606.057,44	9.755.100,45
52	606.030,51	9.755.052,22
53	606.030,06	9.755.051,45
54	606.013,19	9.755.021,20
55	605.955,55	9.754.925,72
56	605.896,31	9.754.818,26
57	605.843,88	9.754.723,20
58	605.830,04	9.754.698,10
59	605.777,54	9.754.602,89
60	605.660,24	9.754.390,57
61	605.641,92	9.754.360,56
62	605.633,40	9.754.346,65
63	605.486,49	9.754.127,23
64	605.482,17	9.754.109,66
65	605.349,65	9.753.895,06
66	605.346,70	9.753.883,64
67	605.319,72	9.753.836,39
68	605.255,79	9.753.797,46
69	605.273,19	9.753.823,97



UBICACIÓN

PROVINCIA:	GUAYAS	SECTOR:	-
CANTÓN:	GUAYAQUIL	AGA:	-
PARROQUIA:	SUELO RURAL GUAYAQUIL	ZONA:	ZR-RI | ZR-EU

Simbología

- ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
- POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
- ETAPA B
- AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)

REFERENCIAS.-

El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027: Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1687, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.

Ciudad de todos

MIMG POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DUMCE DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

PROYECTO: **PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B**

ESCALA: INDICADAS | LÁMINA: 4

FECHA: MARZO 2025

EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GÉNESIS CONTRERAS CABANILLA
ARQ. MARÍA ELENA LANDÍVAR CRESPÍN
ARQ. DAVID ROJAS CRIOLLO

CONTIENE: **ANEXO 4 ETAPA B DEL POLIGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA**

ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.

ING. ABG. ANDRÉS PRINCE ARZUBLES, MGTR.

ARQ. JOSÉ LLERENA SANCHEZ, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 4.1:

Informe de Polígonos actualizados de Proyectos Habitacionales.
Memorando No. DV-2024-142.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 16 de agosto de 2024
Memorando No. DV-2024-142

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

De: Arq. Ricardo Antón León
Director General de Vivienda (E)

Asunto: DUMCE-17373-2024 del 09 de julio de 2024.
DUMCE-2024-12638 del 13 de agosto de 2024.
Solicitud de información para actualizar el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027.

De mi consideración:

Con relación al oficio DUMCE-17373-2024 del 09 de julio de 2024, en el que en una de sus partes indica lo siguiente:

> *"…Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos solicitarle de manera respetuosa que, a través de su intermedio, se remita el presente oficio a las Direcciones o Empresas Públicas pertinentes, a fin de que proporcionen la información requerida dentro de sus respectivos ámbitos de competencia.*
> *Dicha información debe incluir memoria técnica, descriptiva, analítica, así como los mapas o planos georreferenciados en el sistema de coordenadas con proyección UTM, Zona 17 Sur con Datum WGS 84, en formato Shapefile y PDF.*
> - ***Dirección General de Vivienda***
>
> *a) Mapa digital que muestre la ubicación de los polígonos de los proyectos de viviendas futuras"*

De igual manera, con respecto al memorando DUMCE-2024-12638, en el que hacen un alcance solicitando lo siguiente:

- *Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en Guayaquil.*
- *Condición de ocupación de las viviendas.*
- *Promedio de personas por vivienda.*
- *Viviendas entregadas hasta el año 2024 por medio de programas y proyectos municipales.*
- *Información sobre convenios generados entre el municipio y la empresa privada hasta el año 2024.*

En consecuencia, permítame proporcionar una breve descripción de los polígonos correspondientes a los proyectos habitacionales:

1. Antecedentes

Con fecha 18 de marzo de 2024, el Muy Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil expide la ORDENANZA DE LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, EP., publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1507 de fecha 27 de marzo de 2024; cuya Disposición Transitoria Primera establece:

> *"(…) Primera.- A partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, el ejercicio de las competencias que venía ejecutando la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., en función de la Ordenanza que regula la Creación y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., serán ejercidas de manera directa por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.*

Para tal efecto, en el término de hasta 30 días a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Recursos Humanos Municipal, ejecutará todos los actos administrativos para el ejercicio directo de las competencias por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Por lo que, dentro de dicho plazo deberá realizar las acciones pertinentes para actualizar la estructura orgánica funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (…)"

Con fecha 28 de marzo de 2024 el señor Aquiles Alvarez Henriques, alcalde de Guayaquil, emite la Resolución Administrativa No. AA-145-2024 mediante la cual crea la Dirección General de Vivienda; en tal virtud, las actividades y competencias que venía ejecutando la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., han sido asumidas de manera directa por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil a través de la Dirección General de Vivienda.

La Dirección General de Vivienda tiene como objetivo promover y gestionar el acceso a una vivienda digna y adecuada para todos los habitantes de la ciudad a través del desarrollo de programas y proyectos que coadyuven a la reducción del déficit habitacional, mejorando la calidad de vida y contribuyendo a la construcción de un entorno sostenible y equitativo en Guayaquil

Actualmente, la Dirección de Vivienda no ha recibido el traspaso de los contratos de los proyectos habitacionales en ejecución, los cuales a la fecha se encuentran bajo la responsabilidad y gestión de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP, en liquidación.

En el cuadro que se inserta a continuación se encuentran detallados los proyectos habitacionales iniciados por la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP, en liquidación:

#	Proyecto	Macrolotes Inmersos	Área de Polígono (m^2)	Cantidad aprox. de Unidades Habitacionales (u)	Objeto de Contrato (Empresa Pública Municipal de Vivienda)	Obervaciones
1	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2	RC 60409 IP 1312; RC 60836 IP 1033; 97-6117-001; 97-6117-003 Y 97-6117-002 (MIMG); 97-6116-002; 97-6118-001 (EPMV)	524151,89 (52,41ha)	2.414	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad y Movimiento de tierra para obras de urbanización	Con aprobación de consulta previa de rediseño de anteproyecto urbanístico por DUMCE mediante oficio DUMCE-CEM-2024-3301 del 30/04/2024.
2	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 3	RC 12711 IP 2349; RC 10378 IP 2098; RC 11517 IP 2201; RC 11548 IP 2205; 58-0184-001 (MIMG); RC 11518 IP 2202; RC 11519 IP 2203 (PROCESO JUDICIAL)	138974,18 (13,89ha.)	448	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad	Con aprobación de consulta previa de anteproyecto urbanístico por DECAM mediante oficio DECAM-CEUS-2022-20950 del 12/09/2022.
3	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 4	RC 15449 IP 2515 Y 48-8060-001 (EPMV)	197611,72 (19,76ha.)	481	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad	En proceso para solicitud de aprobación de consulta previa de anteproyecto urbanístico, para lo cual se ha solicitado a DUMCE (Catastro) el fraccionamiento y la validación de uno de los predios del polígono mediante oficio EPMV-GG-2023-1618-O del 06/12/2023.
4	Trinidad de Dios, Macrolote 4 y 5	RC 13429 IP 2427 Y RC 15104 (MIMG)	18087,44 (1,8ha.)	99	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad y Movimiento de tierra para obras de urbanización	Con aprobación de consulta previa de anteproyecto urbanístico por DECAM mediante oficio DECAM-CEUS-2021-30916 del 20/09/2021. En proceso con DUMCE para la aprobación de proyecto y autorización para el inicio de las obras urbanísticas.
5	Programa Habitacional Mi Lote 3	RC 9590 IP 2035; RC 12660 IP 2339; RC 9632 IP 2043; RC 11024 IP 2148; RC 9552 IP 2034; RC 10989 IP 2132; RC 10991 IP 2134; RC 10396 IP 2101; 48-560-000 (MIMG); RC 12828 IP 2366; RC 9610 IP 2040; RC 9608 IP 2038; RC 9607 IP 2037; RC 4986 IP 2001; RC 9612 IP 2041 (PROCESO JUDICIAL)	1381008,93 (138,10 ha.)	4.490	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad	Con aprobación de consulta previa de anteproyecto urbanístico por DECAM mediante oficio DECAM-CEUS-2022-2187 del 01/02/2022. En proceso para solicitud de aprobación de proyecto y autorización para el inicio de las obras urbanísticas.
6	Programa Habitacional Mi Lote 4	RC 4907 IP 337 (EPMV); RC 4986 IP 2001; RC 9612 IP 2041 (PROCESO JUDICIAL)	754275,19 (75,42ha.)	1.990	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad	En proceso para solicitud de aprobación de consulta previa de anteproyecto urbanístico.
7	Mi Lote 2B, Sector 9	Existen 287 predios a nombre de MIMG, área lotizada	68135,15 (6,81ha.)	291	Consultoría de Estudios de prefactibilidad y factibilidad	En proceso de Rediseño, se envió pre-factibilidades (SEGURA EP, DUMCE, DAPAV Y EMAPAG), y a OOPP para la actualización de los diseños de consultoría
8	Mi Lote 2B, Sector 10	Existen 6 predios a nombre de MIMG, área lotizada	111421,08 (11,14ha.)	425	-	En proceso de Rediseño, se envió pre-factibilidades (SEGURA EP, DUMCE, DAPAV Y EMAPAG)

Ilustración 1 Tabla de Proyectos

De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, los polígonos de proyectos de vivienda de interés social con sus áreas totales y lotes aproximados son los siguientes:

UBICACIÓN	POLÍGONO	MODALIDAD	ÁREA DEL POLÍGONO (ha)	# APROX. DE LOTES
GUAYAQUIL CABECERA CANTONAL	MI LOTE 4	GESTIÓN MUNICIPAL	97,42	3.565
	MI LOTE 3	GESTIÓN MUNICIPAL	138,10	5.133
	MI LOTE 2B SECTOR 9	GESTIÓN MUNICIPAL	4,98	259
	MI CASA MI FUTURO	GESTIÓN PRIVADA	17,23	747
	MI CASA MI FUTURO	GESTIÓN PRIVADA	105,21	5.000
	VALLE ESPERANZA TRINIDAD DE DIOS MACROLOTE 5	GESTIÓN MUNICIPAL	1,03	63
	VALLE ESPERANZA TRINIDAD DE DIOS MACROLOTE 4	GESTIÓN MUNICIPAL	0,78	45
	LOTES POPULARES 4	GESTIÓN MUNICIPAL	15,89	635
	LOTES POPULARES 3	GESTIÓN MUNICIPAL	14,18	598
	JARDINES DEL SINAHÍ LOTES POPULARES 2	GESTIÓN MUNICIPAL	14,79	639
	JARDINES DEL SINAHÍ LOTES POPULARES 1	GESTIÓN MUNICIPAL	24,17	739
	LOTES POPULARES A	GESTIÓN MUNICIPAL	5,43	257
	LOTES POPULARES B	GESTIÓN MUNICIPAL	8,27	384
	TOTALES		**447,53**	**18.064**

Ilustración 2Tabla 171 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente – cabecera cantonal

UBICACIÓN	POLÍGONO	MODALIDAD	ÁREA DEL POLÍGONO (ha)	# APROX. DE LOTES
POSORJA	POSORJA	GESTIÓN MUNICIPAL	6,95	400
	TOTALES		**6,95**	**400**

Ilustración 3 Tabla 171 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente – Posorja

De acuerdo con la información disponible, en el marco de la cooperación entre el municipio y el sector privado, a continuación, se detallan los convenios vigentes:

- Convenio para la Implementación del Plan Habitacional **"Mi Casa, Mi Futuro"** celebrado entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y la Compañía AMBIENSA S.A. celebrado en la Ciudad de Guayaquil a los 13 días del mes de febrero de 2020.

- Contrato de Instrumentación de Adjudicación para el Desarrollo y Construcción de Viviendas del Proyecto Habitacional **Mi Lote 2 Fase B Sector 8 Bloque 4** por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil como Contratante, la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP como Administradora y Consorcio Novo Aires como Adjudicatario, suscrito el 28 de abril de 2023.

2. Introducción:

Este documento presenta una memoria descriptiva de los proyectos habitacionales destinados a actualizar el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Municipio de Guayaquil. El objetivo es proporcionar una visión integral sobre las iniciativas habitacionales propuestas, características y el impacto esperado en la comunidad.

Los proyectos habitacionales propuestos están orientados hacia la reducción del déficit habitacional, beneficiando a personas de escasos recursos, familias de ingresos bajos y medios, y poblaciones vulnerables. Estos proyectos buscan mejorar la calidad de vida, ofrecer estabilidad y seguridad, promoviendo la equidad social y el desarrollo sostenible. Las viviendas estarán diseñadas para brindar un beneficio integral a sus habitantes, con un enfoque inclusivo y sostenible, garantizando el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para todos.

2. Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en Guayaquil

Según el último censo de población y vivienda del INEC en 2022, Guayaquil tenía una población de 2’746.403 personas. El 28.7% de esta población vive en condiciones de pobreza por necesidades básicas insatisfechas. Además, de los aproximadamente 810.592 hogares, el 11.9 % vive hacinado, o sea, hogares con más de tres personas por dormitorio. El **déficit habitacional cualitativo es del 33.0%**, indicando que las viviendas tienen materiales de piso, paredes y techo en condiciones mejorables. Por otro lado, el **déficit habitacional cuantitativo es del 8.8%**, refiriéndose a viviendas con materiales considerados precarios, que no son habitables ni mejorables.

3. Condición de ocupación de las viviendas

Según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) para el año 2022, la distribución de las viviendas en la ciudad de Guayaquil, abarcando tanto la zona urbana como la rural, es la siguiente:

Número Total de Viviendas: 970.756

Viviendas Particulares (total: 969.955)
Ocupadas con personas presentes: 753.741 viviendas. Estas representan la gran mayoría de las viviendas particulares, indicando una alta tasa de ocupación continua en la ciudad.
Ocupadas con personas ausentes: 41.545 viviendas. Este grupo incluye viviendas que, aunque ocupadas, tienen sus residentes ausentes en el momento del censo.
De temporada o vacacional: 54.850 viviendas. Estas viviendas se utilizan principalmente para fines temporales o durante temporadas vacacionales.
Desocupadas: 105.345 viviendas. Este número refleja las viviendas que no están habitadas ni en uso.
En construcción: 14.474 viviendas. Estas viviendas están actualmente en proceso de construcción y aún no están disponibles para su ocupación.

Viviendas Colectivas (total: 801)
Con residentes habituales: 204 viviendas. Estas viviendas colectivas están ocupadas por residentes que viven en ellas de manera permanente.

Sin residentes habituales: 597 viviendas. Estas viviendas colectivas no tienen residentes permanentes, lo que puede indicar un uso temporal o vacacional.

4. Promedio de personas por vivienda

El promedio de personas por vivienda en el cantón Guayaquil, según los datos del INEC para 2022, es de 3,37 personas. Este **promedio,** indica una densidad de ocupación moderada, con cada vivienda albergando a poco más de tres personas. Este dato es crucial para la planificación y desarrollo urbano, ya que proporciona una visión general de la distribución de la población y puede influir en la planificación de servicios públicos, infraestructura y políticas de desarrollo.

5. Descripción de polígonos propuestos para Proyectos Habitacionales

Nombre de los Proyectos: Mi Lote 2b, Sector 9; Mi Lote 2b, Sector 10; Mi Lote 2B, Sector 8 Bloque 4; Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2; Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 3; Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 4; Trinidad de Dios, Macrolote 4 y 5; Programa Habitacional Mi Lote 3; y, Programa Habitacional Mi Lote 4.

Ubicación: Noroeste de la Ciudad de Guayaquil – Cabecera Cantonal

Tipo: Viviendas de interés social unifamiliares y multifamiliares

Objetivo: Proveer soluciones habitacionales para personas de escasos recursos, de ingresos medios y bajos, población vulnerable o en situación de riesgo, impulsando el desarrollo urbano ordenado, equitativo y accesible para todos.

Descripción de las Unidades Habitacionales: Los proyectos futuros contemplan la construcción de aproximadamente 11.110 viviendas, con diseños funcionales y una distribución eficiente del espacio. Estas viviendas ofrecerán opciones de 2 y 3 habitaciones, pensadas para satisfacer las necesidades básicas de una familia. Cada proyecto incluirá infraestructura urbana, servicios básicos, áreas verdes y recreativas, diseñadas para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

6. Características Generales de los Proyectos Habitacionales

Infraestructura: Los proyectos incluirán calles pavimentadas, sistemas hidrosanitarios, redes y suministro de electricidad, áreas verdes y recreativas para el disfrute de los residentes y demás servicios básicos requeridos.

Beneficiarios: Personas con ingresos medios, bajos y de escasos recursos, personas en situación de vulnerabilidad, trabajadores informales y familias en riesgo social que necesiten una vivienda digna.

Impacto Social: Proporciona acceso a viviendas dignas y asequibles a familias de bajos ingresos, mejorando su calidad de vida y bienestar general. Esto contribuye a la reducción de la pobreza y la desigualdad, ofreciendo un entorno seguro y estable. Además, fomenta la cohesión social al integrar a diversos grupos poblacionales en comunidades planificadas, lo que puede disminuir la delincuencia y aumentar el sentido de pertenencia. La generación de empleo durante la construcción y la operación de

servicios en estas comunidades también impulsa el desarrollo económico local. El acceso a servicios básicos promueve el desarrollo integral y sostenible de la población beneficiada.

Impacto Económico: Los proyectos propuestos impulsarán el desarrollo económico al revitalizar la zona con la creación de un entorno urbano atractivo y funcional. Una planificación estratégica del espacio urbano fomentará inversiones en infraestructura comercial y servicios, lo que, a su vez, promoverá la generación de empleo, dinamizará la actividad económica local y elevará el valor de las propiedades circundantes, incentivando y atrayendo nuevos negocios fortaleciendo el tejido económico de la comunidad y promoviendo un crecimiento urbano sostenible.

Impacto Ambiental: Una planificación urbana adecuada permitirá la inclusión de áreas verdes y espacios recreativos que pueden mejorar la biodiversidad urbana y proporcionar beneficios ecológicos, como la mejora de la calidad del aire y la mitigación de la temperatura. La planificación estratégica de los proyectos optimiza el uso del suelo y mejora la gestión de aguas pluviales, reduciendo el riesgo de inundaciones, evitando la expansión desordenada hacia áreas ecológicamente sensibles, promoviendo así un desarrollo urbano ordenado y controlado.

7. Polígonos actualizados para Proyectos Habitacionales

Revisado el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) aún vigente, los polígonos de proyectos de vivienda de interés social detallados en las ilustraciones 2 y 3 se han actualizado de la siguiente manera:

- Ejecutados (Mi Casa Mi Futuro)
- Dados de baja (Lotes Populares A y B, y Posorja)

En consecuencia, actualizamos el listado de los proyectos habitacionales de acuerdo con la siguiente descripción:

UBICACIÓN	POLÍGONO	MODALIDAD	ÁREA DEL POLÍGONO m^2 (ha)	# APROX. DE LOTES	Estado
GUAYAQUIL CABECERA CANTONAL	MI LOTE 2B SECTOR 9 (Rediseño)	GESTIÓN MUNICIPAL	68.135,15 (6,81ha.)	291	En proceso de rediseño de plan maestro
	Mi Lote 2B, Sector 10 (Rediseño)	GESTIÓN MUNICIPAL	111.421,08 (11,14ha.)	425	En proceso de rediseño de plan maestro
	Mi Lote 2B, Sector 8 Bloque 4	GESTIÓN MUNICIPAL	82.636,35 (8,26ha)	472	Subastado
	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2	GESTIÓN MUNICIPAL	524.151,89 (52,41ha)	2.414	Anteproyecto Aprobado
	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 3	GESTIÓN MUNICIPAL	138.974,18 (13,89ha.)	448	Anteproyecto Aprobado
	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 4	GESTIÓN MUNICIPAL	197.611,72 (19,76ha.)	481	En Proceso de diseño de Plan maestro
	Trinidad de Dios, Macrolote 4 y 5	GESTIÓN MUNICIPAL	18.087,44 (1,80ha.)	99	Anteproyecto Aprobado
	Programa Habitacional Mi Lote 3	GESTIÓN MUNICIPAL	1'381.008,93 (138,10 ha.)	4.490	Anteproyecto Aprobado
	Programa Habitacional Mi Lote 4	GESTIÓN MUNICIPAL	754.275,19 (75,42ha.)	1.990	En Proceso de diseño de Plan maestro
	Total		**3'276.301,93 (327,63 ha)**	**11110**	

Ilustración 4 Listado actualizado de los polígonos en proceso

8. Viviendas entregadas hasta el año 2024 por medio de convenios generados entre municipio y la empresa privada hasta el año 2024

En relación con el convenio para la Implementación del Plan Habitacional **"Mi Casa, Mi Futuro"** celebrado entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y la Compañía AMBIENSA S.A., mediante oficio DIR-TRC-030-2024 del 20 de junio de 2024, la compañía AMBIENSA S.A. emitió un informe con lo siguiente:

Viviendas entregadas desde el año 2019 hasta el año 2023

VIVIENDAS ENTREGADAS DESDE EL AÑO 2019 HASTA EL AÑO 2023					
PROYECTOS	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
CIUDAD OLIMPO	106	115	98	51	5
BELLA VITA	-	-	135	473	64
BOSQUETTO	-	-	-	187	31
PASEO AL SOL	-	-	-	-	508
VILLA GERANIO	-	-	-	-	309
TOTAL	**106**	**115**	**233**	**711**	**917**

Ilustración 5 Reporte viviendas entregadas indicado mediante DIR-TRC-030-2024 por mundo AMBIENSA

Viviendas programadas a entregar desde el año 2024 hasta el año 2027

VIVIENDAS PROGRAMADAS EN LOS PRÓXIMOS AÑOS				
PROYECTOS	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
BOSQUETTO	3	549	51	-
PASEO AL SOL	1.274	148	-	-
VILLA GERANIO	1.070	338	-	-
ROSEDAL	330	395	-	-
FARO DEL PORTO	154	1.007	210	1
VÍA DE VENTO	873	2.076	699	1
FARO NOVO	-	-	17	82
NOVO AIRES	13	205	17	2
COSTA DI VENTO	1	-	451	607
TOTAL	**3718**	**4718**	**1445**	**693**

Ilustración 6 Reporte viviendas programadas indicado mediante DIR-TRC-030-2024 por mundo AMBIENSA

Actualmente, la Dirección de Vivienda no ha recibido el traspaso de los contratos de los proyectos habitacionales en proceso, sin embargo con la finalidad de continuar con la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, se adjuntan a este informe los polígonos de los proyectos habitacionales en proceso y aun a cargo de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP, en liquidación, en formato Shapefile, debidamente georreferenciados.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
RICARDO ANDRES ANTON LEON

Arq. Ricardo Antón León
Director General de Vivienda (E)

Elaborado por:	Arq. Dayana Mayorga Coronel Analista 6 del Dpto. de Proyectos Habitacionales
Revisado por:	Ing. Maria Jose Zambrano Jefe del Dpto. de Proyectos Habitacionales
Copia a:	Arq. Jenny Vasco Casco, Jefe Departamental de Ordenamiento Territorial Arq. Gino Mera, Supervisor de Ordenamiento Territorial
Adjunto:	DUMCE-17373-2024 DUMCE-2024-12638 DIR-TRC-030-2024 Convenio y Contrato antes indicados

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 4.2:

Informe detallado sobre la situación del déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil. Memorando No. DV-2024-189.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de Octubre de 2024
Memorando No. DV-2024-189

Para: Arq. Fernando Añazco Campoverde
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

De: Arq. Ricardo Antón León
DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA (E)

Asunto: Informe Déficit habitacional y necesidad de desarrollar nuevas soluciones habitacionales

Referencia: Memorando No DUMCE-2024-29351

De mi consideración:

En atención al memorando No DUMCE-2024-29351 mediante el cual solicita se emita un informe detallado sobre la situación del déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil, así como una evaluación de la necesidad de desarrollar nuevas soluciones habitacionales para la ciudadanía, me permito indicar lo siguiente:

I. ANTECEDENTE:

Guayaquil, como la ciudad más grande y económicamente activa del Ecuador, enfrenta un creciente **déficit habitacional** que afecta significativamente la calidad de vida de sus habitantes y pone presión sobre los recursos urbanos, sus normativas y políticas públicas. De conformidad con los datos más recientes según el último censo de población y vivienda del INEC en 2022, Guayaquil tiene una población de 2’746.403 personas. El 28.7% de esta población vive en condiciones de pobreza por necesidades básicas insatisfechas. Además, de los aproximadamente 810.592 hogares, el 11.9% vive en condiciones de hacinamiento, es decir, son hogares con más de tres personas por cada dormitorio. **El déficit habitacional cualitativo es del 33.0%**, reflejando que las viviendas tienen materiales de piso, paredes y techo en condiciones mejorables de habitabilidad. Sin embargo, de otro lado, **el déficit habitacional cuantitativo es del 8.8%**, refiriéndose a viviendas con materiales considerados precarios, que no son habitables ni mejorables.

Según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) para el año 2022, la distribución de las viviendas en la ciudad de Guayaquil, abarcando tanto la zona urbana como la rural, es la siguiente:

- **Número Total de Viviendas:** 970.756
- **Viviendas Particulares** (total: 969.955)
- **Ocupadas con personas presentes:** 753.741 viviendas. Estas representan la gran mayoría de las viviendas
- particulares, indicando una alta tasa de ocupación continua en la ciudad.
- **Ocupadas con personas ausentes:** 41.545 viviendas. Este grupo incluye viviendas que, aunque ocupadas, tienen sus residentes ausentes en el momento del censo.

Guayaquil, 14 de Octubre de 2024
Memorando No. DV-2024-189

- **De temporada o vacacional:** 54.850 viviendas. Estas viviendas se utilizan principalmente para fines temporales o durante temporadas vacacionales.
- **Desocupadas:** 105.345 viviendas. Este número refleja las viviendas que no están habitadas ni en uso.
- **En construcción:** 14.474 viviendas. Estas viviendas están actualmente en proceso de construcción y aún no están disponibles para su ocupación.
- **Viviendas Colectivas** (total: 801)
- **Con residentes habituales:** 204 viviendas. Estas viviendas colectivas están ocupadas por residentes que viven en ellas de manera permanente. **Sin residentes habituales:** 597 viviendas. Estas viviendas colectivas no tienen residentes permanentes, lo que puede indicar un uso temporal o vacacional.

A continuación, detallo los proyectos habitacionales que están en proceso de desarrollo, desde la Dirección General de Vivienda. Este cuadro, muestra el resumen de los proyectos activos según lo expuesto en el Memorando No. DV-2024-142 del 16 de agosto del 2024:

UBICACIÓN	POLÍGONO	MODALIDAD	ÁREA DEL POLÍGONO m² (ha)	# APROX. DE LOTES	Estado
GUAYAQUIL CABECERA CANTONAL	MI LOTE 2B SECTOR 9 (Rediseño)	GESTIÓN MUNICIPAL	68.135,15 (6,81ha.)	291	En proceso de rediseño de plan maestro
	Mi Lote 2B, Sector 10 (Rediseño)	GESTIÓN MUNICIPAL	111.421,08 (11,14ha.)	425	En proceso de rediseño de plan maestro
	Mi Lote 2B, Sector 8 Bloque 4	GESTIÓN MUNICIPAL	82.636,35 (8,26ha)	472	Subastado
	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2	GESTIÓN MUNICIPAL	524.151,89 (52,41ha)	2.414	Anteproyecto Aprobado
	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 3	GESTIÓN MUNICIPAL	138.974,18 (13,89ha.)	448	Anteproyecto Aprobado
	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 4	GESTIÓN MUNICIPAL	197.611,72 (19,76ha.)	481	En Proceso de diseño de Plan maestro
	Trinidad de Dios, Macrolote 4 y 5	GESTIÓN MUNICIPAL	18.087,44 (1,80ha.)	99	Anteproyecto Aprobado
	Programa Habitacional Mi Lote 3	GESTIÓN MUNICIPAL	1'381.008,93 (138,10 ha.)	4.490	Anteproyecto Aprobado
	Programa Habitacional Mi Lote 4	GESTIÓN MUNICIPAL	754.275,19 (75,42ha.)	1.990	En Proceso de diseño de Plan maestro
	Total		**3'276.301,93 (327,63 ha)**	**11110**	

Estas iniciativas públicas tienen como objetivo reducir el déficit habitacional en Guayaquil, creando áreas que garanticen una alta calidad de vida con acceso a espacios recreacionales, equipamientos, áreas verdes y todas las necesidades básicas. Además, se busca ofrecer soluciones habitacionales de calidad en terrenos de promedio 96 m², en zonas con una densidad promedio de 138 personas por hectárea. El promedio de personas por vivienda en el cantón Guayaquil, según los datos del INEC para 2022, es de 3,37 personas. Estas áreas estarán estratégicamente diseñadas para asegurar un acceso cercano a infraestructura y servicios esenciales, elevando significativamente los estándares de vida en estos barrios.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de Octubre de 2024
Memorando No. DV-2024-189

II. EVALUACIÓN DE LA NECESIDAD DE DESARROLLAR NUEVAS SOLUCIONES HABITACIONALES

La necesidad de vivienda es una realidad ineludible que seguirá aumentando con el paso del tiempo. Con la implementación de soluciones integrales se podrá incentivar la oferta lo que permitiría abastecer el déficit. Si no se abordan estas necesidades, el problema se volverá progresivamente más complicado, complejo e incontrolable. Por ello, es lógico establecer condiciones óptimas para facilitar y fomentar el desarrollo de proyectos habitacionales accesibles y de calidad. Mientras no se satisfaga esta necesidad, el riesgo de invasiones y crecimiento informal persistirá, debido a la carencia de alternativas para la población. La experiencia histórica nos demuestra que solo a través de las condiciones que promueva este tipo de desarrollo, y con mecanismos de control enfocados en la prevención más que en la sanción, será posible evitar la expansión desordenada de asentamientos.

El crecimiento urbano en la ciudad ha seguido una tendencia natural, debido tanto a la disponibilidad de suelo como a las inversiones públicas y privadas. Sin embargo, las limitaciones geográficas imponen restricciones significativas. Al sur y este de la ciudad, el desarrollo está prácticamente impedido por condiciones naturales adversas, mientras que, en la parte central del oeste, las barreras físicas limitan el crecimiento. A pesar de estas restricciones, se han impulsado numerosos proyectos de desarrollo en áreas donde las condiciones son más favorables. Estas áreas deben ser aprovechadas de manera eficiente y planificada, y contar con un mapeo actualizado que identifique claramente las tierras vacantes disponibles para un crecimiento sostenible.

El Municipio de Guayaquil cuenta con un número limitado de terrenos propios disponibles para impulsar proyectos habitacionales. Si bien el proceso expropiatorio podría ser una herramienta para ampliar esta disponibilidad, este es un mecanismo largo, costoso y focalizado, que no resulta eficaz ni eficiente para cubrir las necesidades habitacionales a gran escala a corto plazo. Dado que la mayoría de los terrenos en la ciudad están en manos de ciudadanos privados, es crucial promover condiciones que incentiven el desarrollo de estos predios, facilitando su integración al tejido urbano y asegurando que los proyectos que se construyan contribuyan a mejorar la calidad de vida en la ciudad.

III. TENDENCIAS DE DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES

Las tendencias de crecimiento urbano y desarrollo se realzan principalmente en los siguientes polos:

1. **Sector Vía a la Costa**: Zona de crecimiento con un número importante de terrenos potencialmente disponibles y limitado acceso a servicios básicos, lo que la convierte en una opción viable para proyectos habitacionales. Sin embargo, se requiere una planificación y ejecución de obras de abastecimiento para garantizar su potencial de desarrollo.
2. **Sector Av. Narcisa de Jesús y Vía a Daule**: Este sector, al norte de la ciudad, cuenta con buena conectividad y tiene terrenos con la infraestructura básica disponible. No obstante, se debe generar el desarrollo de estos terrenos para atender la demanda habitacional.
3. **Sector Noroeste de Guayaquil**: Este es un sector que ha crecido, en su mayoría, de manera orgánica y no planificada. Cuenta con ciertos terrenos disponibles que requieren de las condiciones favorables. La inversión en infraestructura en este sector es crucial para permitir su desarrollo.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de Octubre de 2024
Memorando No. DV-2024-189

Por lo expuesto, se percibe la necesidad de crear las condiciones óptimas tanto urbanas como jurídicas para permitir e incentivar el desarrollo urbano de Guayaquil y así abastecer el déficit habitacional que empeora la calidad de vida de los Guayaquileños.

IV. CONCLUSIÓN

En conclusión, Guayaquil enfrenta un desafío urgente y complejo en términos de déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo. Este déficit no solo afecta gravemente la calidad de vida de una gran parte de la población, sino que también genera un crecimiento desordenado que pone presión sobre los recursos urbanos y agrava los problemas sociales. Para revertir esta tendencia, es imperativo implementar condiciones, normativas e incentivos que promuevan la construcción de viviendas accesibles y de calidad, así como una planificación urbana integral y a largo plazo que garantice las condiciones de las mismas. La ciudad debe aprovechar eficientemente el suelo disponible y generar políticas que permitan el desarrollo de los terrenos privados y públicos. Solo a través de un enfoque coordinado entre las políticas públicas, la regulación del uso de suelo, monitoreo y control del crecimiento urbano informal y la inversión privada, se podrá garantizar un desarrollo urbano sostenible y mejorar significativamente las condiciones de vida en Guayaquil.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
RICARDO ANDRES ANTON LEON

Arq. Ricardo Antón León
DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA (E)

Elaborado por:	Arq. Dayana Elizabeth Mayorga Coronel, Analista 6 Dirección General de Vivienda
Revisado por:	Ing. María José Zambrano Calderón, Jefa Departamento Proyectos Habitacionales
Adjunto:	DUMCE-2024-29351

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 4.3:

Proyectos urbanísticos aprobados dentro del polígono sur situado en Vía a la Costa, Memorando-DUMCE-CEM-2025-4533

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 17 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CEM-2025-4533
Página 1 de 2

Para: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. – **Coordinador General 2 de Planificación, Proyectos y Movilidad.**

Arq. Lisse Llerena Sandoya. **– Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial.**

De: Arq. Inés Santos Valarezo. – **Coordinadora General de Control de Edificaciones y Control Minero (E).**

Arq. Dennisse Álvarez Macías, Mgtr. - **Jefe Departamental de Control de Urbanizaciones**

Asunto: En atención al oficio N° AG-AAA-2024-7585 relacionado con la elaboración del Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa; para dar continuidad a la etapa B.

Referencia: Memorando N° DUMCE-PPM-OT-2025-4484.

De nuestra consideración:

En atención al Memorando de la referencia del 14 de marzo de 2025, mediante el cual, se solicitó a esta Coordinación General se ratifique la información proporcionada en el Memorando N° DUMCE-CEM-2024-16390, con fecha 15 de octubre de 2024, en el cual se detalló los proyectos urbanísticos aprobados dentro del polígono sur situado en Vía a la Costa, o en caso de existir nuevas actualizaciones de proyectos de urbanización en el polígono, se actualice la misma, específicamente en la etapa B del mencionado plan.

Al respecto, esta Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero, actualiza la tabla proporcionada mediante Memorando N° DUMCE-CEM-2024-16390, en cuanto a proyectos urbanísticos que cuentan con actos administrativos dentro del polígono sur situado en vía a la costa:

# DE DOCUMENTO	PROYECTO URBANISTICO	ETAPA / FASE	CLASIFICACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
DUMCE-CEM-2024-16390	ALBA DEL BOSQUE	PLAN MAESTRO	PRIVADO	DECAM-CEUS-2021-27699
	COSTASOL	PLAN MAESTRO	PRIVADO	SMG-2020-11716 SMG-2023-6405 (REDISEÑO)
		ETAPA VI –CATANIA	APROBACIÓN DE PROYECTO Y AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS URBANISTICAS	SMG-AAA-2024-06375 SMG-DAG-2024-067
		ETAPA VII – VIII DAVOS	FACTIBILIDAD DE CONSULTA PREVIA DE ANTEPROYECTO	DUMCE-2025-5252
	OPORTO	PLAN MAESTRO	PRIVADO	SMG-2016-17505
	VALLE ALTO	PLAN MAESTRO	APROBADO COMO PROYECTO ESPECÍFICO	SMG-2006-021352
	CIUDAD SATELITE LOS ANGELES	PLAN MAESTRO	APROBADO COMO PROYECTO ESPECÍFICO	SMG-2004-21050
	NOVATERRA	PLAN MAESTRO	PRIVADO	SMG-2014-5715
ACTUALIZAR	VIA DI VENTO	PLAN MAESTRO	CALIFICADO COMO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	DECAM-CEUS-2023-14751

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 17 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CEM-2025-4533

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:
DENNISSE PAOLA ALVAREZ MACIAS

Arq. Dennisse Álvarez Macías, Mgtr.
Jefe Departamental de Control de Urbanizaciones

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Xiomaira Cercado Cobos	Analista Técnico 3	Firmado electrónicamente por: XIOMAIRA MARIELA CERCADO COBOS
Adjuntos:	Oficios que respaldan este documento		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz., Mgtr. - Director de General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Archivo/DUMCE/CEM/MCC		

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 12 de diciembre del 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19662

Para: Arq. Hector Pino Frugone. – **Coordinador General de Catastro y Avalúos 2**

De: Arq. Ana Pendola M. – **Coordinadora General 2 de Planificación, Proyectos y Movilidad (E)**

Arq. Lisse Llerena S. – **Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial**

Asunto: En atención al oficio N° AG-AAA-2024-7585 relacionado con la elaboración del Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa; así como también, que se trabajen paralelamente las etapas A y B;

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento del oficio N.° AG-AAA-2024-7585, que solicita la elaboración del Plan Urbano Complementario del Polígono Sur Vía a la Costa, y considerando que tanto las etapas A como B de este proyecto se ubican en zonas de expansión urbana de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (publicado en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre de 2024 y en la Edición Especial del Registro Oficial N.° 1887 del 22 de noviembre de 2024), se solicita la siguiente información:

1. Se indique si, el polígono Sur Vía a la Costa (el cual se adjunta en el presente memorando en formato físico y digital en el formato (shp)) se interseca con territorios ancestrales o comunales de acuerdo con lo que determina el "Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales", articulo 3: Condiciones para determinar el cambio de la clasificación de uso del suelo rural, literal c:

> *Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales", al artículo 3: Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural, literal c:*
>
> (...)
> *c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.*
> (...)

2. Se remita el catastro gráfico y alfanumérico de los predios inmersos en el polígono de consulta.

De la parte alfanumérica se solicita que la información se presente conforme al Reglamento de la Ley de ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) en relación con los siguientes artículos:

- Art. 49.- De los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado. -
- Art. 50.- De los Datos Básicos Catastrales. -
- Art. 51.- De los Datos Temáticos Catastrales. -
- Art. 52.- De los Datos Cartográficos Catastrales. -

Para lo cual, se adjunta un archivo en formato excel que contiene los compontes establecidos por la ley.

3. Avalúo catastral de los predios que se encuentren inmersos y que intersecten con el polígono indicado.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

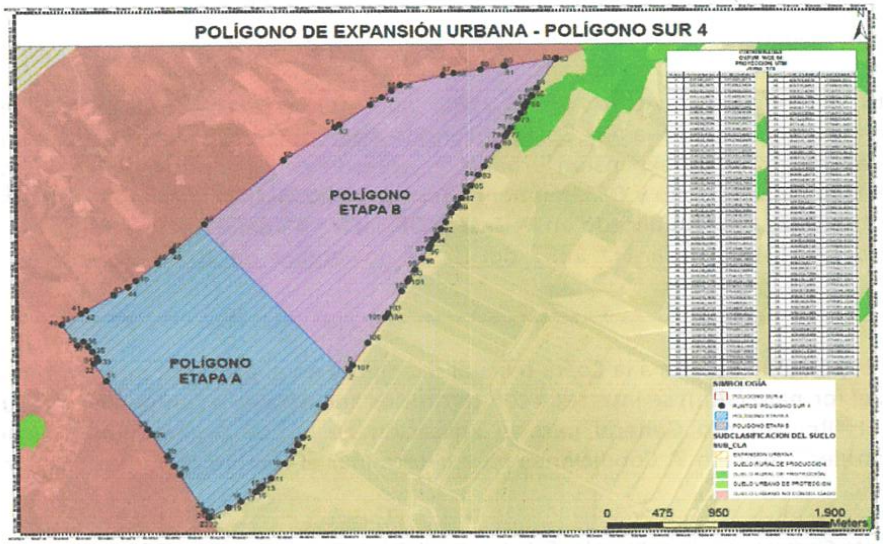
Guayaquil, 12 de diciembre del 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19662

4. Se remita la base alfanumérica y gráfica de los predios que registran el proceso de validación dentro del polígono en consulta.

Se adjunta el siguiente link de descarga https://municipioguayaquil my.sharepoint.com/personal/ricdefjo_guayaquil_gov_ec/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2 Fricdefjo%5Fguayaquil%5Fgov%5Fec%2FDocuments%2FOT%2DCARTOGRAFIA%2FDLOZANO%20%28Die go%20Lozano%29%2FPOLIGONOS%20DE%20EXP%20URBANA%20%2D%20MAPAS&ga=1 en el cual se encuentra el polígono de estudio en el formato (shp) y la tabla Excel para el respectivo ingreso de datos.

Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa:



POLÍGONO DE ESTUDIO - EXPANSIÓN URBANA - POLÍGONO SUR 4					
COORDENADAS DATUM: WGS 84 PROYECCIÓN: UTM ZONA: 17S					
PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y	PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
0	605349,6457	9753885,0775	36	603099,8768	9754078,7591
1	605348,7021	9753883,5424	37	603061,2700	9754124,1700
2	605319,7204	9753836,3933	38	603011,2229	9754092,5898
3	605112,8678	9753499,8739	39	602877,6301	9754295,5147
4	605101,9737	9753482,1509	40	602879,7643	9754296,8782
5	604920,7367	9753187,3043	41	603042,1420	9754400,6137
6	604876,0987	9753114,9184	42	603086,9110	9754429,2146
7	604876,0660	9753114,8654	43	603324,3168	9754580,8822
8	604834,5596	9753047,5577	44	603446,7963	9754659,1286
9	604834,1525	9753046,8975	45	603513,9906	9754721,2895
10	604760,6262	9752927,6657	46	603698,8563	9754892,3074

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 12 de diciembre del 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19662

12	604571,4156	9752712,4912	48	603827,8052	9755011,5970
13	604570,7473	9752711,8229	49	604099,8838	9755263,2949
14	604552,3082	9752691,9780	50	604774,1852	9755887,0860
15	604546,1800	9752687,2557	51	605214,0828	9756203,2806
16	604545,9885	9752687,0642	52	605251,6651	9756230,2945
17	604509,6423	9752650,7179	53	605517,7774	9756421,5737
18	604388,4777	9752564,1718	54	605620,3082	9756495,2720
19	604282,0698	9752503,7893	55	605704,5678	9756555,8371
20	604125,3527	9752414,8582	56	605779,8652	9756609,9602
21	604115,5192	9752407,5231	57	606152,4596	9756705,1650
22	604115,4529	9752407,4736	58	606255,7891	9756722,7811
23	604111,2879	9752414,7763	59	606482,0279	9756761,3514
24	604110,6194	9752415,9484	60	606682,7136	9756795,5652
25	604078,8672	9752470,3932	61	606693,8066	9756797,4564
26	603872,3603	9752824,4850	62	607122,9941	9756870,6264
27	603823,9974	9752907,4116	63	607118,1331	9756861,8287
28	603766,3951	9753006,1807	64	606959,5371	9756582,3899
29	603640,1389	9753222,6688	65	606917,2436	9756505,2872
30	603603,0363	9753271,8312	66	606915,1605	9756504,2004
31	603256,3338	9753744,7145	67	606911,2567	9756497,4630
32	603148,9106	9753913,0394	68	606880,1991	9756443,8618
33	603189,1700	9753940,3400	69	606873,7136	9756432,6688
34	603175,3448	9753973,9603	70	606858,6972	9756406,7526
35	603138,0629	9754027,6850	71	606854,0009	9756397,0499

POLÍGONO DE ESTUDIO - EXPANSIÓN URBANA - POLÍGONO SUR 4

COORDENADAS
DATUM: WGS 84
PROYECCIÓN: UTM
ZONA: 17S

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y	PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
72	606851,6272	9756392,1457	91	606170,1287	9755277,4397
73	606824,9610	9756337,0524	92	606127,3850	9755208,9275
74	606824,7337	9756336,6828	93	606087,0280	9755144,2408
75	606792,0237	9756283,4992	94	606057,4380	9755100,4308
76	606733,2557	9756187,9475	95	606030,5054	9755052,2198
77	606706,6011	9756144,6094	96	606030,0777	9755051,4542
78	606706,1057	9756143,8040	97	606013,1880	9755021,2208
79	606687,3766	9756113,3521	98	605955,5480	9754925,7208
80	606685,8787	9756110,9167	99	605896,3075	9754818,2826
81	606623,8928	9756010,1330	100	605843,8772	9754723,1954
82	606509,1433	9755823,5603	101	605830,0398	9754698,1000
83	606457,2953	9755739,2600	102	605777,5422	9754602,8907

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 12 de diciembre del 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19662

84	606454,9608	9755735,4010	103	605660,2410	9754390,3713
85	606393,5718	9755635,5879	104	605641,9184	9754360,5631
86	606355,2626	9755574,1835	105	605633,4902	9754346,8516
87	606315,9204	9755511,1234	106	605482,1742	9754100,6823
88	606278,5077	9755451,1561	107	605349,6457	9753885,0775
89	606260,6319	9755422,5037	0	605349,6457	9753885,0775
90	606223,7294	9755363,3541			

En atención al oficio N° AG-AAA-2024-7585, se requiere priorizar la entrega de información correspondiente al polígono de la Etapa A, posteriormente, se deberá proporcionar la información del polígono de la Etapa B.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

Arq. Ana Pendola M.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD (E)

Arq. Lisse Llerena S.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Analizado y elaborado por:	Arq. María Elena Landivar O. Arq. Jonathan Barrezueta V.
revisado por:	Arq. Fernando López P.
Con copia:	Arq. Mirian Cumba - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, Asesor de Alcaldía Archivo DUMCE

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
ALCALDIA

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

25 NOV 2024
14:20
RECIBIDO
DUMCE

Guayaquil, noviembre 22 de 2024
AG-AAA-2024-7585

Arquitecta
Miriam Cumba Escovar
DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (E)
En su despacho. -

REF.: PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA

De mis consideraciones:

Fundamentado en el contenido del oficio LASE-2024-013 (con anexos) del 21 de noviembre de 2024, suscrito por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, Asesor de Alcaldía, y por los motivos expresados, sírvase proceder con la elaboración del Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa; así como también, que se trabajen paralelamente las etapas A y B; y que se designe al equipo de la Dirección que se encargará de la construcción del mencionado plan, previo cumplimiento de las formalidades de ley.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DUMCE

DIRECCION	☐	PLANIFICACION, PROYECTOS Y MOVILIDAD	☑
CATASTRO	☐	CEUS	☐
COORDINACION LEGAL	☐	ARCHIVO	☐
OTROS_____	☐		

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

BER/JMC

ANEXO: Lo indicado

p.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA
Ing. Manuel Salvatierra C., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DE GUAYAQUIL, EP. (E)
Ing. Mario García Cruz, GERENTE GENERAL DE EMAPAG-EP.
Ing. Jerome Cardineau, APODERADO DE LA GERENTE GENERAL DE INTERAGUA
Ing. Alex Anchundia Peláez, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL SEGURA EP.
Abg. Marcos Toro E., DIRECTOR GENERAL DE VINCULACION CON LA COMUNIDAD

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, junio 21 de 2023

AG-AAA-2023-01053

Señores
Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco
CONCEJAL DE GUAYAQUIL
Ab. Jorge Viteri Reyes
DIRECTOR DE COMPRAS PÚBLICAS
Ing. Carlos Chong Carrera
ASESOR EN RECURSOS HUMANOS
Ab. Alfredo Parra Guillen
ASESOR JURÍDICO DE ALCALDÍA
Ing. Miguel Ruiz Martínez
ASESOR FINANCIERO
En sus despachos

De mis consideraciones:

En atención a lo previsto en el Artículo 60 letra l) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, he resuelto designarlos a ustedes, con carácter indelegable, para que conformen la **Comisión de Personal del GAD Municipal de Guayaquil**, destinada a coordinar aspectos en materia de recursos humanos como: ingreso, permanencia y desvinculación de los servidores municipales, con las atribuciones legales que las normativas vigentes confieren para estos casos.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

RECIBIDO
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
Contratación Pública
Fecha: 21 JUN. 2023
12:24

FCK/JTF/pt
cc.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Mgs. Ivette Cristina Gordillo Manssur, DIRECTORA DE RECURSOS HUMANOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 21 de noviembre del 2024
LASE-2024-013

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARIA MUNICIPAL
RECIBIDO
21 NOV 2024 HORA 9:22
FIRMA 11362

Sr.
Aquiles Álvarez Henríquez
Alcalde de Guayaquil
En su despacho.

Ref.: PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA.

De mis consideraciones:

Una vez aprobado la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027, y del Plan de Uso y Gestión del Suelo por el Concejo Cantonal de Guayaquil, procedí a solicitar a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones mediante oficio LASE-2024-008 del 28 de octubre de 2024 la información correspondiente para elaborar el **PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA** como está señalado en la memoria del PUGS, especificando cronograma, fases, requerimientos y demás variables que permitan en el menor tiempo posible elaborar dicho instrumento de planificación, el cual tuvo respuesta mediante oficio No. DUMCE-2024-31868 del 30 de octubre 2024, donde señala las siguientes recomendaciones para la optimización del proceso del respectivo plan parcial:

- Las fases 2 y 3 se pueden trabajar simultáneamente una vez se cuente con la autorización de inicio del proceso por parte de la DUMCE aprobada respectivamente por Alcaldía;

- Las factibilidades, estudios e informes de las distintas entidades están sujetas a sus tiempos propios de análisis y respuestas, se recomienda contar con el equipo técnico idóneo y fijo por Direcciones y Entidades Municipales con el fin de agilizar el proceso;

- Se recomienda que se generen mesas de trabajo mixtas entre las diferentes direcciones y entidades municipales para el desarrollo de la fase 2, fase 3 y fase 4.

- Se recomienda realizar el plan parcial del POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA en dos etapas, iniciando por el desarrollo de la etapa A por su proximidad a las estructuras básicas de soporte existentes (...).

Ante lo cual, recomiendo a usted lo siguiente:

1. Autorizar a la DUMCE la elaboración del PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA, que se trabajen paralelamente las etapas A

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 21 de noviembre del 2024
LASE-2024-013

y B; y que se designe al equipo de la dirección que se encargará de la construcción del plan en mención.

2. Solicitar a la Dirección General de Ambiente, ATM, INTERAGUA, EMAPAG, SEGURA EP, Dirección General de Vinculación de la Comunidad un técnico responsable que funja de "punto focal" con la DUMCE a fin de coordinar los pedidos de información y demás necesidades que se requiera por parte de la jefatura de Ordenamiento Territorial para avanzar en la construcción del plan parcial, para lo cual, deberán remitir a la DUMCE la designación del técnico responsable con sus contactos a fin de coordinar una reunión general de inicio del proyecto y posteriormente reuniones de medición de avances según se requiera.

3. Tomar en consideración la recomendación de DUMCE de la contratación de personal especificado en el oficio DUMCE-PPM-OT-2024-17202 del 30 de octubre 2024 a fin cubrir las necesidades técnicas para avanzar con la construcción del plan parcial en los tiempos previstos por la dirección, para lo cual, autorizar a la dirección la contratación del personal correspondiente.

Atentamente

Arq. Luis Alfonso Santos Espinoza
ASESOR DE ALCALDIA

Elaborado por:	LASE
Adjunto:	DUMCE-2024-31868 DUMCE-PPM-OT-2024-17202 LASE-2024-008
Con copia:	Arq. Miriam Cumba – Coordinadora General de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (e) Abg. Felipe Cabezas – Secretario Municipal

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 30 de octubre de 2024
Oficio No. DUMCE-2024-31868

Arquitecto
Luis Alfonso Saltos
Asesor de Alcaldía
Ciudad.-

Asunto: Solicitud de coordinación y programación- Polígono situado en Vía a la Costa
Ref.: **LASE-2024-008**
Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-17202

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual nos solicita textualmente lo siguiente:

"... debido a la importancia de generar planes parciales que complementen el mencionado instrumento de planificación, es necesario programar el trabajo institucional coordinado no solo con la dirección a quien representa, sino a demás instituciones que conforman la Gran Corporación Municipal, es por ello que solicito lo siguiente:

- *Determinar el equipo técnico de la dirección que será responsable de la construcción del PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLIGONO SUR DE VIA A LA COSTA como está señalado en la memoria del PUGS, determinar la participación de cada técnico especificando que rol tendrá, por ejemplo, construcción del diagnóstico, elaboración de memoria técnica, elaboración de oficios solicitando información, etc.*
- *Determinar las fases que se realizarán en el plan parcial, donde cada fase cuente con las actividades específicas y productos a entregar por cada uno de los técnicos.*
- *Cronograma determinado por las fases y actividades, elaborado en una matriz para el respectivo seguimiento y coordinación.*
- *A fin de poder coordinar con las demás instituciones de la Gran Corporación Municipal, determinar por cada actividad/producto si requiere o no un trabajo con otra institución, de ser el caso, señalar cual y con esta información remitir solicitud a dicha institución para la asignación de un técnico responsable que sea un punto focal para la construcción del plan parcial.*

Todo lo anterior elaborarlo en matrices, las cuales deben ser remitidas hasta el miércoles 30 de octubre de 2024 al medio día..."

Cúmpleme comunicarle lo siguiente:

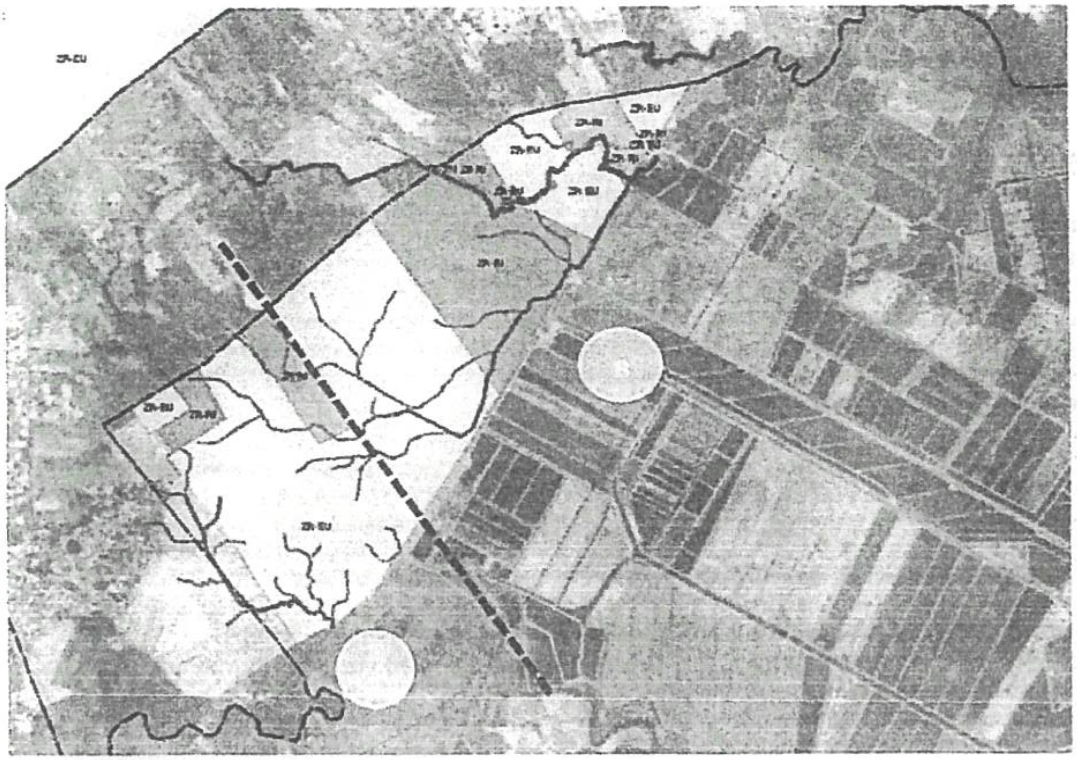
Mediante Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-17202 se da respuesta a lo solicitado y se incluyen recomendaciones para la optimización del proceso del respectivo Plan Parcial:

1. Las Fases 2 y 3 se pueden trabajar simultáneamente una vez se cuente con la autorización del inicio del proceso por parte de la DUMCE aprobada respectivamente por Alcaldía.
2. Las factibilidades, estudios e informes de las distintas entidades están sujetas a sus tiempos propios de análisis y respuestas, se recomienda contar con el equipo técnico idóneo y fijo por Direcciones y Entidades Municipales con el fin de agilizar el proceso.
3. Se recomienda que se generen mesas de trabajo mixtas entre las diferentes direcciones y entidades municipales para el desarrollo de la fase 2, fase 3 y fase 4.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

4. Se recomienda realizar el plan parcial del POLIGONO SUR DE VIA A LA COSTA en dos etapas, iniciando con el desarrollo de la etapa A por su proximidad a las estructuras básicas de soporte existentes, como se visualiza en la siguiente imagen:



A su vez solicito a usted, se convoque a una reunión de trabajo para determinar el equipo multidisciplinario municipal y especificar que rol cumplirá cada uno dentro del desarrollo del Plan Parcial.

Arq. Miriam Cumba Escovar
Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificación DUMCE (E)

Analizado y elaborado por:	Arq. Jonathan Barrezueta V. – Arq. María Elena Landívar O.
Supervisado y revisado por:	Arq. Fernanda Vasco C.
Adjunto:	Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-17202 Requerimiento No. 012-2024-0080912
Con copia:	Ab. Fernando Suárez – Coordinador de Control y Procesos Legales Archivo/DUMCE

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 30 de octubre de 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-17202

Para: Arq. Miriam Cumba Escovar – Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificación DUMCE (E)

De: Arq. Ana Pendola Manrique – Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E)
Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco – Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

Asunto: Solicitud de coordinación y programación- Polígono situado en Vía a la Costa

Ref.: LASE-2024-008

De mis consideraciones:

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual nos solicita textualmente lo siguiente:

"... debido a la importancia de generar planes parciales que complementen el mencionado instrumento de planificación, es necesario programar el trabajo institucional coordinado no solo con la dirección a quien representa, sino a demás instituciones que conforman la Gran Corporación Municipal, es por ello que solicito lo siguiente:

- *Determinar el equipo técnico de la dirección que será responsable de la construcción del PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLIGONO SUR DE VIA A LA COSTA como está señalado en la memoria del PUGS, determinar la participación de cada técnico especificando que rol tendrá, por ejemplo, construcción del diagnóstico, elaboración de memoria técnica, elaboración de oficios solicitando información, etc.*
- *Determinar las fases que se realizarán en el plan parcial, donde cada fase cuente con las actividades específicas y productos a entregar por cada uno de los técnicos.*
- *Cronograma determinado por las fases y actividades, elaborado en una matriz para el respectivo seguimiento y coordinación.*
- *A fin de poder coordinar con las demás instituciones de la Gran Corporación Municipal, determinar por cada actividad/producto si requiere o no un trabajo con otra institución, de ser el caso, señalar cual y con esta información remitir solicitud a dicha institución para la asignación de un técnico responsable que sea un punto focal para la construcción del plan parcial.*

Todo lo anterior elaborarlo en matrices, las cuales deben ser remitidas hasta el miércoles 30 de octubre de 2024 al medio día..."

Al respecto, fundamentados en nuestras competencias, comunicamos lo siguiente: De acuerdo con la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo**

(LOOTUGS) publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio del 2016 dispone:

Planes urbanísticos complementarios

Artículo 31.- *Planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

../...

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

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

../...

Artículo 33.- Alcance del plan parcial. *En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.*

../...

Artículo 34.- Obligatoriedad del plan parcial. *Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

.../...

Artículo 35.- Iniciativa del plan parcial. *Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.*

1. El Reglamento de la Ley Ibidem, dispone:

.../...

Art. 31.- Planes Parciales. - *La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de 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:

a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

.../...

Art. 32.- *Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:*

1. *Diagnóstico de las condiciones actuales.*
   a) *La delimitación y características del área de la actuación urbana.*
   b) *Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.*
   c) *Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.*
   d) *Estructura predial.*
   e) *Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.*
   f) *Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.*
   g) *Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.*
   h) *Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.*
   i) *Condiciones de amenaza y riesgo.*

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

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

b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

   a. *Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.*
   b. *La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.*
   c. *El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.*
   d. *La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.*

c) *Mecanismos de gestión del suelo:*

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

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

d) *Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:*

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

e) *Mecanismos de financiación:*

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

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

f) *Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:*
   a. *Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.*
   b. *Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.*

g) *Mecanismos de asociación:*
   a. *Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.*
   b. *Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.*

h) *Tiempo de vigencia o implementación del plan:*
   a. *Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.*

b. *Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.*
c. *Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.*

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.

2. De acuerdo con **Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales** publicada en el Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de marzo de 2016 dispone:

.../...

Art. 6.- *Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.*

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión.

A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.

.../...

Art. 32.- *De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.*

Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional:

.../...

l) Proteger la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente.

../...

Art. 44.- *De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley.*

La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

3. 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"**, publicada en la Gaceta Oficial N° 37 del 10 de septiembre del 2021, y en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre 2021, (PDOT y PUGS) el último mencionado es instrumento de planificación territorial vigente para los GAD cantonales y expresa lo siguiente:

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. s 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:

a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar

los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.

d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

.../...

Art. 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:*

31.1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

a) delimitación y características del área de la actuación urbana.
b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
d) Estructura predial.
e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos. f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
f) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad. h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
g) Condiciones de amenaza y riesgo.

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

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

b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

- *Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.*
- *definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.*

- *El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.*
- *normativa urbanistica en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.*

c) Mecanismos de gestión del suelo. - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

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

d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. - delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público privados.

e) Mecanismos de financiación. - s mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- *Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.*
- *Costo de construcción de infraestructura general y local.*
- *Valor de venta del suelo urbanizado.*
- *Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.*
- *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 y Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

- *Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.*
- *Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.*

g) Mecanismos de asociación

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

gestión que correspondan.

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

h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

- *Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.*
- *Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.*
- *Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.*

.../...

Informes de factibilidad

Mediante oficio **EOM-SCU-000728412024,** la Empresa Pública EMAPAG-EP, realizó el pronunciamiento con respecto al **POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA,** donde indica que se deben considerar para la emisión de un certificado de factibilidad documentos como:

- la memoria técnica
- la implantación del proyecto

A fin de evaluar con precisión la disponibilidad de los servicios.

Adicional se indica lo siguiente:

"...Entendiendo que el requerimiento se encamina a la disponibilidad de servicios en el sector en análisis, nos permitimos señalar:

SISTEMA DE AGUA POTABLE

Al momento no existe capacidad disponible para abastecer nuevos proyectos en el polígono presentado. El abastecimiento de agua potable en dicho sector está condicionado a la implementación de la planta de agua potable de Chongón, mismo que viene siendo impulsado por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

Para las descargas de aguas servidas, debemos indicar que al momento no hay sistema de alcantarillado sanitario en el sector.

Para el manejo de las descargas domésticas, se está planteando una solución en la zona a través de una planta regional, para lo cual se viene solicitando junto a nuestro ente regulador

EMAPAG sea asignado el terreno que cumpla las condiciones idóneas para la ubicación de dicha PTARD.

Hasta que no esté implementada esta solución, los proyectos del sector deben considerar sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales para cada proyecto.

Hasta que no esté implementada esta solución, los proyectos del sector deben considerar sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales para cada proyecto.

SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

Para el sector en análisis, no existe un relevamiento completo de los canales y drenajes existentes. Cada proyecto deberá presentar un estudio hidráulico integral de la zona a fin de que se puedan evaluar los aportes y la continuidad del sistema.

SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS

Adjunto al presente documento, sírvase encontrar el certificado de servidumbre con código EOM-DO-000729012024, donde se aprecian los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre.

RECOMENDACIONES GENERALES

El presente documento no constituye una factibilidad de servicios. Para la ejecución de cada proyecto, se deberá solicitar de forma individual la factibilidad de servicios, presentando las memorias y propuestas técnicas para los análisis correspondientes..."

Conclusión

Conforme a lo descrito anteriormente, considerando las bases legales, se dispone a indicar lo solicitado de la siguiente manera:

Punto 1

"...Determinar el equipo técnico de la dirección que será responsable de la construcción del PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLIGONO SUR DE VIA A LA COSTA como está señalado en la memoria del PUGS, determinar la participación de cada técnico especificando que rol tendrá, por ejemplo, construcción del diagnóstico, elaboración de memoria técnica, elaboración de oficios solicitando información, etc...."

El equipo técnico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones DUMCE, está constituido por profesionales con competencias en planificación urbana y territorial, lo cual fortalece la capacidad de responder a los desafíos del crecimiento urbano y el desarrollo sostenible. Sin embargo, para atender de manera integral las demandas de análisis avanzado y la elaboración de informes técnicos de alta

precisión, se recomienda la incorporación de especialistas en áreas críticas. Estos perfiles fortalecerán el enfoque multidisciplinario necesario para una planificación efectiva y sustentable.

Para el desarrollo del plan parcial propuesto específicamente para sus fases 3 y 4, con productos como *"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", "Mecanismos de financiación", "Mecanismos de asociación"*, entre otros.

- **Economista especializado en el sector inmobiliario:** Este profesional aporta una visión económica estratégica y actualizada sobre el comportamiento de los mercados inmobiliarios, incluyendo análisis de plusvalías, dinámicas de oferta y demanda de suelo, y factores de inversión privada. La participación de un economista especializado facilita estudios de impacto financiero, análisis de sostenibilidad económica de proyectos urbanos y el establecimiento de políticas de incentivo o regulación de inversiones en zonas de desarrollo priorizado.

- **Arquitecto o ingeniero con certificación en avalúos:** Un especialista certificado en avalúos resulta esencial para la evaluación técnica y económica del valor de terrenos, edificaciones y otros activos urbanos. La intervención de este profesional permite obtener tasaciones precisas, fundamentales para la valoración de proyectos de infraestructura, determinación de impuestos prediales y apoyo en la toma de decisiones de compra-venta o expropiación de bienes municipales.

Considerando que el Plan Parcial en el polígono de estudio, es de implementación de infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, enmarcado en los informes de las entidades prestados de servicio. Es necesario contar con:

- **Ingeniero especializado en infraestructura de redes de agua potable:** La infraestructura de agua potable es un componente crítico en la sostenibilidad y calidad de vida urbana. Un ingeniero con esta especialización contribuye con conocimientos técnicos en el diseño, planificación y supervisión de redes de distribución de agua, además de evaluar la capacidad de suministro en función de proyecciones de crecimiento poblacional. Este profesional es clave para el desarrollo de soluciones que garanticen el acceso al agua potable, optimicen el uso del recurso hídrico y aseguren el cumplimiento de normas y estándares ambientales.
- **Ingeniero especializado en infraestructura sanitaria:** La infraestructura de saneamiento y aguas residuales es vital para la salud pública y la sostenibilidad ambiental de las ciudades. Un ingeniero en esta área aporta conocimiento en la planeación, ejecución y mantenimiento de sistemas de recolección y tratamiento

de aguas residuales, indispensable para el control de la contaminación y la mitigación de riesgos de salud pública. Además, su experiencia permite proyectar mejoras y ampliaciones en la infraestructura sanitaria conforme a las necesidades urbanas en expansión.

- **Ingeniero especializado en infraestructura eléctrica:** Con la creciente demanda de energía y la transición hacia ciudades inteligentes, un ingeniero en infraestructura eléctrica se vuelve esencial. Este profesional optimiza la distribución eléctrica y asegura el soporte técnico para sistemas de alumbrado público, electrificación de servicios básicos e integración de nuevas tecnologías de eficiencia energética y energías renovables. Su rol es fundamental para proyectar la expansión de la red eléctrica en áreas de desarrollo, así como para evaluar la factibilidad y seguridad de proyectos de infraestructura eléctrica.

La incorporación de estos perfiles especializados permitirá a la DUMCE-OT llevar a cabo una planificación urbana más robusta y fundamentada en datos técnicos específicos de cada área. Esto no solo mejorará la precisión y efectividad de los planes y proyectos urbanos, sino que también asegurará la sostenibilidad y resiliencia de la infraestructura en el largo plazo, en línea con los estándares de ciudades inteligentes y sostenibles.

De igual manera se recomienda la designación de personal permanente de las distintas direcciones y entidades municipales que estén relacionados con el desarrollo del plan parcial en sus diferentes fases con el fin de contar con mesas de trabajo constantes la asignación de tareas conforme a sus funciones, que garantice la continuidad y término del plan en los tiempos previstos.

Punto 2 y 3

> *"...Determinar las fases que se realizarán en el plan parcial, donde cada fase cuente con las actividades específicas y productos a entregar por cada uno de los técnicos.*
> *Cronograma determinado por las fases y actividades, elaborado en una matriz para el respectivo seguimiento y coordinación..."*

Se dispone a indicar lo siguiente conforme a los lineamientos mínimos antes mencionados:

FASE	PRODUCTO	ACTIVIDADES ESPECÍFICAS	ENTIDAD RESPONSABLE	TIEMPO ESTIMADO
FASE 1	APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDOT Y PUGS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL POR EL CONCEJO MUNICIPAL	Actualización y aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano por el Concejo Municipal.	CONCEJO MUNICIPAL	Máximo 15 días
FASE 2	PROCESO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL DE USO AGRARIO A SUELO DE EXPANSIÓN URBANA O ZONA INDUSTRIAL AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA	Motivación debidamente aprobada con respecto a los polígonos de estudio	DUMCE - ALCALDÍA	Máximo 1 mes
		Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) (...) que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo. El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), (...).	DUMCE-CAT	Mínimo 2 meses una vez aprobada la motivación
		Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo. (...).	CONCEJO MUNICIPAL	
		Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) (...) que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (...).	DUMCE-CAT	
		Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.	MINISTERIO DEL AMBIENTE	

FASE	PRODUCTO	ACTIVIDADES ESPECÍFICAS	ENTIDAD RESPONSABLE	TIEMPO ESTIMADO
FASE 2		Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.	MINISTERIO DE ACUACULTURA	Mínimo 2 meses una vez aprobada la motivación
		Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.	DUMCE-CAT	
		Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal j) de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento."	DUMCE	
		Autorización del cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA	Sujeto a la entidad responsable
FASE 3	**DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES**	La delimitación y características del área de la actuación urbana.	DUMCE-OT	Máximo 45 días una vez iniciada la fase 2
		Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.	DUMCE-CAT	
		Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE	
		Estructura predial.	DUMCE-CAT	
		Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.	DUMCE-PROY DUMCE-OT DUMCE-CAT	
		Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	DUMCE-OT ATM	Máximo 45 días una vez iniciada la fase 2
		Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	INTERAGUA, EMAPAG, CNEL	

FASE	PRODUCTO	ACTIVIDADES ESPECÍFICAS	ENTIDAD RESPONSABLE	TIEMPO ESTIMADO
		Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.	DUMCE-OT	
		Condiciones de amenaza y riesgo.	SEGURA EP	
FASE 4	**MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA**	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.	DUMCE, DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE, SEGURA EP, INTERAGUA, EMAPAG	Mínimo 2 meses una vez finalizadas las fases 1, 2 y 3
	MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO	Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.	DUMCE, DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE, SEGURA EP, CNEL	
		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.	DUMCE-OT, SEGURA EP, INTERAGUA, EMAPAG, ATM	
		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.	DUMCE-OT MUNCE-CAT	

FASE	PRODUCTO	ACTIVIDADES ESPECÍFICAS	ENTIDAD RESPONSABLE	TIEMPO ESTIMADO
FASE 4	MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO	El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos: a. Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación. b. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos. c. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. d. Para regular el mercado del suelo.	DUMCE-CAT DUMCE-OT	Mínimo 2 meses una vez finalizadas las fases 1, 2 y 3
	DELIMITACIÓN DE LA O LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.	DUMCE-CAT DUMCE-OT P-PRIVADOS	
	MECANISMOS DE FINANCIACIÓN	Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios: a. Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral. b. Costo de construcción de infraestructura general y local. c. Valor de venta del suelo urbanizado. d. Valor de venta del aprovechamiento urbanístico. e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente. f. Valor residual del suelo.	DUMCE-CAT DUMCE-OT, EMAPAG, INTERAGUA, CNEL	
	MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COORDINACIÓN	Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.	DIRECCIÓN GENERAL DE VINCULACIÓN CON LA	

FASE	PRODUCTO	ACTIVIDADES ESPECÍFICAS	ENTIDAD RESPONSABLE	TIEMPO ESTIMADO
FASE 4	PÚBLICO PRIVADA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY ORGÁNICA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA		COMUNIDAD, DUMCE-OT	Mínimo 2 meses una vez finalizadas las fases 1, 2 y 3
		Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.	DUMCE-PROYEC DUMCE-OT	
	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.	DUMCE-CAT DUMCE-OT	
		Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.	DUMCE-OT	
	TIEMPO DE VIGENCIA O IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN	Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.	DUMCE-OT	
		Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.	DUMCE-PROYEC DUMCE-OT	
		Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.	DUMCE	

Puntos críticos dentro del cronograma:

- Predios sujetos a validación por sobreposición (en el caso de existir)
- informes técnicos de alta precisión (fortalecimiento de capacidades al personal del departamento de OT o incorporación de técnicos)
- Falta de disponibilidad de personal permanente de las distintas Direcciones y entidades adscritas de la Municipalidad de Guayaquil.
- Tiempos para dar respuesta a los requerimientos por parte de las distintas Direcciones y entidades adscritas de la Municipalidad de Guayaquil.

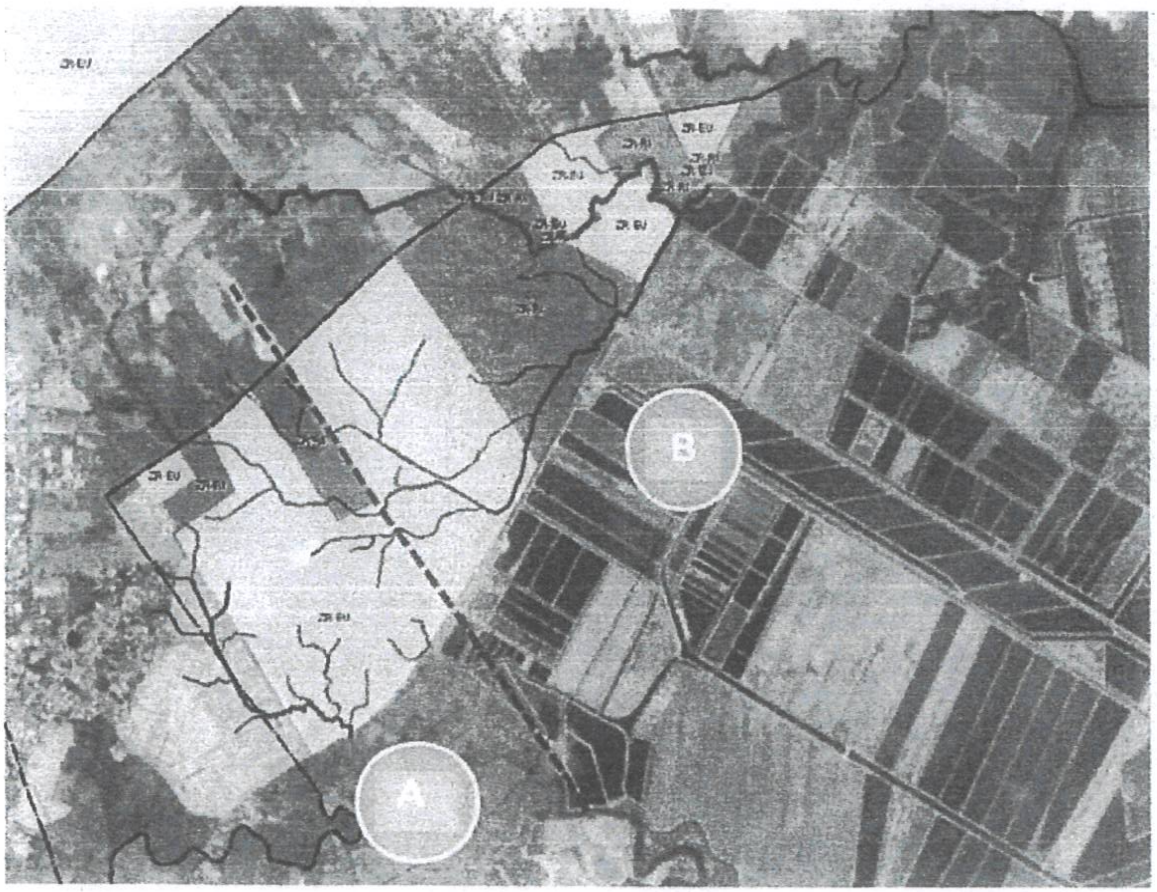
Desarrollada la planificación conforme a los parámetros mínimos establecidos por el cuerpo normativo que responde a la vigente "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y**

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N° 37 del 10 de septiembre del 2021, y en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre 2021, (PDOT y PUGS) la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad indica y recomienda lo siguiente:

1. Las Fases 2 y 3 se pueden trabajar simultáneamente una vez se cuente con la autorización del inicio del proceso por parte de la DUMCE aprobada respectivamente por Alcaldía.
2. Las factibilidades, estudios e informes de las distintas entidades están sujetas a sus tiempos propios de análisis y respuestas, se recomienda contar con el equipo técnico idóneo y fijo por Direcciones y Entidades Municipales con el fin de agilizar el proceso.
3. Se recomienda que se generen mesas de trabajo mixtas entre las diferentes direcciones y entidades municipales para el desarrollo de la fase 2, fase 3 y fase 4.
4. Se recomienda realizar el plan parcial del POLIGONO SUR DE VIA A LA COSTA en dos etapas, iniciando con el desarrollo de la etapa A por su proximidad a las estructuras básicas de soporte existentes, como se visualiza en la siguiente imagen:



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Se solicita a través de su intermedio, en coordinación con el Arq. Luis Alfonso Saltos, Asesor de Alcaldía, se convoque a una reunión de trabajo para determinar el equipo multidisciplinario municipal y especificar que rol cumplirá cada uno dentro del desarrollo del Plan Parcial.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

Arq. Ana Pendola Manrique (E)
Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad

Arq. Fernanda Vasco Casco
Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

Analizado y elaborado por:	Arq. Jonathan Barrezueta V. – Arq. María Elena Landívar O.
Adjunto:	Oficio LASE-2024-008 Oficio EOM-DO-000729012024
Con copia:	Ab. Fernando Suárez – Coordinador de Control y Procesos Legales Archivo/DUMCE

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

28 OCT 2024

RECIBIDO DUMCE

Guayaquil, 28 de Octubre del 2024
LASE-2024-008

Arquitecta
Miriam Cumba
Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E)
M.I. Municipio de Guayaquil
En su despacho.-

Ref.: Conformación de equipo, cronograma y demás para construcción PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA.

De mis consideraciones:

En virtud de la culminación de la construcción de la memoria del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y debido a la importancia de generar planes parciales que complementen el mencionado instrumento de planificación, es necesario programar el trabajo institucional coordinado no solo con la dirección a quien representa, sino a demás instituciones que conforman la Gran Corporación Municipal, es por ello que solicito lo siguiente:

- Determinar el equipo técnico de la dirección que será responsable de la construcción del PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA como está señalado en la memoria del PUGS, determinar la participación de cada técnico especificando que rol tendrá, por ejemplo, construcción del diagnóstico, elaboración de memoria técnica, elaboración de oficios solicitando información, etc.

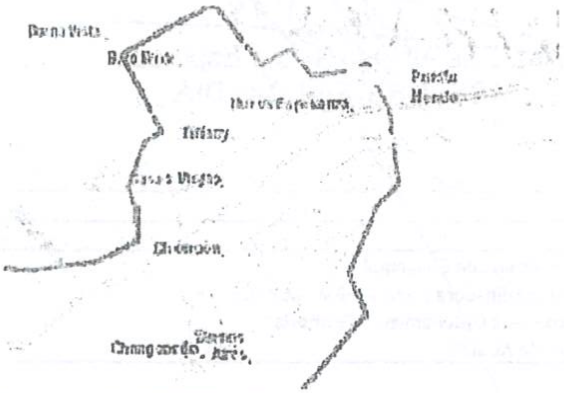


Ilustración 1. Polígono del plan complementario establecido en la memoria técnica del PUGS. Página 476

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 28 de Octubre del 2024
LASE-2024-008

- Determinar las fases que se realizarán en el plan parcial, donde cada fase cuente con las actividades específicas y productos a entregar por cada uno de los técnicos.

- Cronograma determinado por las fases y actividades, elaborado en una matriz para el respectivo seguimiento y coordinación.

- A fin de poder coordinar con las demás instituciones de la Gran Corporación Municipal, determinar por cada actividad/producto si requiere o no un trabajo con otra institución, de ser el caso, señalar cual y con esta información remitir solicitud a dicha institución para la asignación de un técnico responsable que sea un punto focal para la construcción del plan parcial.

- Y demás información que consideren pertinente que permita programar la construcción del plan en mención.

Todo lo anterior elaborarlo en matrices, las cuales deben ser remitidas hasta el miércoles 30 de octubre de 2024 al medio día.

Atentamente

Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza
ASESOR DE ALCALDIA

Elaborado por:	LASE
Adjunto:	---
Con copia:	Sr. Aquiles Álvarez – Alcalde de Guayaquil Arq. Ana Péndola – Coordinadora General PPM - DUMCE Arq. Fernanda Vasco – Jefa Ordenamiento Territorial Xavier Flores. Asesor de Alcaldía

Interagua

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana
No. de requerimiento: 2024-89438 | 89439
Fecha y hora: 14 OCT 2024 10:06
Recibido por: Cecilia Cantos

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
6				1 plano.

EOM-DO-000729012024

Guayaquil, 10 de octubre del 2024.

Fernando Añazco Campoverde
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones
Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil
Ciudad

Asunto: Certificado de Afectación de Servidumbre Polígono Vía a la Costa.

Referencia: DUMCE-2024-29352.

Estimado Arq.

En atención al oficio de referencia se informa lo siguiente:

Conforme a lo establecido en la "REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS", publicado en la Gaceta Oficial Municipal N°93, vigente desde el 26 de noviembre de 2018, se otorgan las servidumbres de los sistemas de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial del presente certificado.

- **Servidumbre de Agua Potable**

El polígono en consulta no cuenta con sistema de agua potable. Una vez instalado, se deberá solicitar la actualización del presente informe.

- **Servidumbre de Alcantarillado Sanitario**

El polígono en consulta no cuenta con sistema de alcantarillado sanitario. Una vez instalado, se deberá solicitar la actualización del presente informe.

Interagua

EOM-DO-000729012024

- **Servidumbre de Alcantarillado Pluvial**

Estructuras de drenaje existente:

- **Canal de tierra tipo 1:** Se establece una faja de servidumbre total de 12.50 metros, correspondientes a los 5.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 2:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.00 metros, correspondientes a los 5.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 3:** Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 4:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 5:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 6:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 7:** Se establece una faja de servidumbre total de 23.00 metros, correspondientes a los 11.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 8:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.00 metros, correspondientes a los 1.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 9:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 10:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

Interagua

EOM-DO-000729012024

- **Canal de tierra tipo 11:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 12:** Se estabiece una faja de servidumbre total de 25.00 metros, correspondientes a los 13.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 13:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.50 metros, correspondientes a los 3.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 14:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 15:** Se establece una faja de servidumbre total de 15.50 metros, correspondientes a los 8.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 16:** Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 17:** Se establece una faja de servidumbre total de 24.00 metros, correspondientes a los 12.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 18:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 19:** Se establece una faja de servidumbre total de 14.50 metros, correspondientes a los 7.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 20:** Se establece una faja de servidumbre total de 25.50 metros, correspondientes a los 13.50 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 21:** Se establece una faja de servidumbre total de 35.00 metros, correspondientes a los 23.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

Interagua

EOM-DO-000729012024

-Polígono Vía a la Costa : Área de afectación total: 34.03 Ha.

(Ver lámina SE-AL-2024-1190).

El polígono de análisis se realizó con base en la información proporcionada por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Sobre las fajas de servidumbre no se deben realizar ningún tipo de construcciones civiles o siembra de árboles por cuanto estos elementos se verán afectados por la ejecución de las labores de mantenimiento o reparación de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.

En el caso que en el sector en consulta se vaya a ejecutar un proyecto de obra civil, se deberá presentar a Interagua los planos, memorias de cálculo de los estudios y diseños que se propongan el manejo de las aguas lluvias de los canales naturales, a fin de subsanar la afectación existente.

El presente Informe tiene validez de un año.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Patrick Reuter
Jefe de Modelación, SIG
Interagua C Ltda.

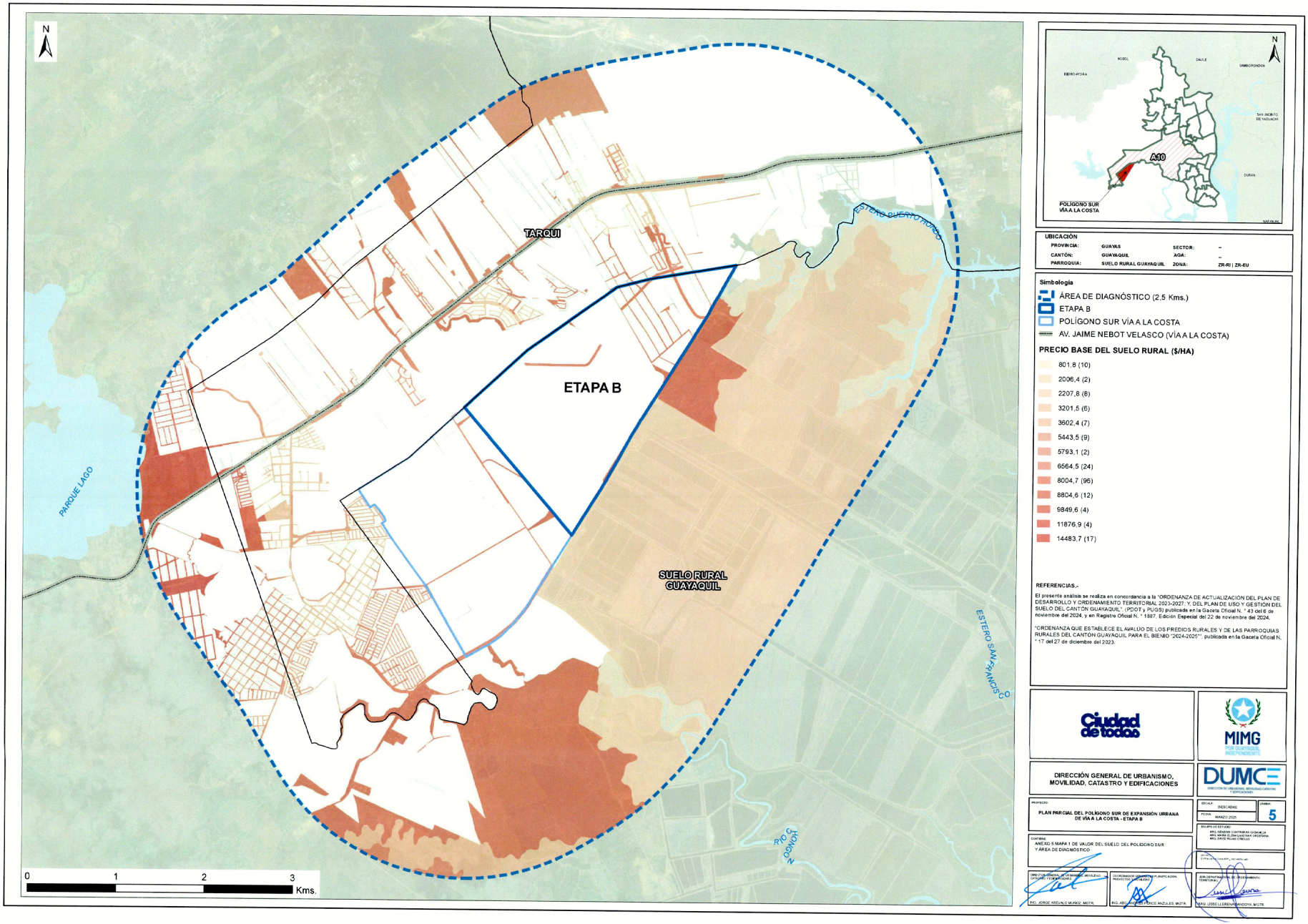
C.C:
Ing. Juan Carlos Bernal , Director de Operaciones - Interagua C. Ltda.
Ing. Iván Rivera -Director Técnico.
Ing. Carlos Torres - Director Comercial
Ing. Osmar Moreira - Gerente de Distribución de AAPP y Control ANC - Interagua C. Ltda.
Ing. Jeffrey Barberán - Gerente de Constructores y Urbanizadores
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.
Ing. Ana Chulco - Supervisora SIG - Interagua C. Ltda.
Ing. Leonor Aranea - Ing. de Proyectos - Interagua C. Ltda.

Adj.Planos; SE-AL-2024-1190.
Andreina Chabla / Leonor Aranea

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 5:

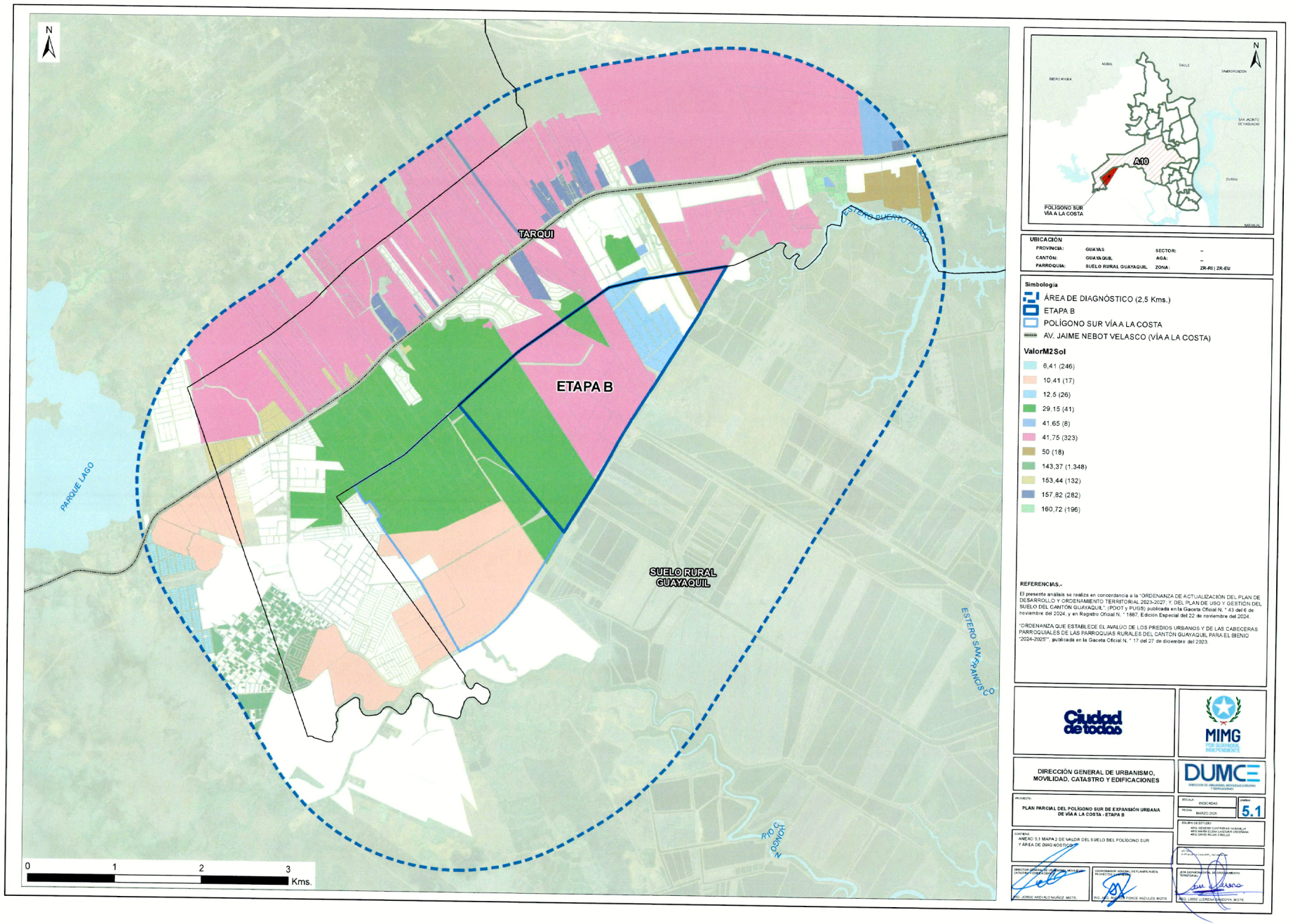
Mapa 1 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.


N
TARQUI
ETAPA B
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
ESTERO PUERTO NUEVO
ESTERO SAN FRANCISCO
0 1 2 3 Kms.
N
NOBOL
DAULE
SAMBORONDON
BIBLIAN AYORA
SAN JACINTO DE YAGUACHI
DURAN
A10
POLIGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
PRECIO BASE DEL SUELO RURAL ($/HA)
801,8 (10)
2006,4 (2)
2207,8 (8)
3201,5 (6)
3602,4 (7)
5443,5 (9)
5793,1 (2)
6564,5 (24)
8004,7 (96)
8804,6 (12)
9849,6 (4)
11876,9 (4)
14483,7 (17)
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"", publicada en la Gaceta Oficial N. ° 17 del 27 de diciembre del 2023.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
LÁMINA: 5
FECHA: MARZO 2025
CONTENIDO:
ANEXO 5 MAPA 1 DE VALOR DEL SUELO DEL POLÍGONO SUR Y ÁREA DE DIAGNÓSTICO
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GÉNESIS CONTRERAS GUAMÁN, LA
ARQ. MARÍA ELENA LASTRA CEDEÑO
ARQ. DAVID ROJAS CIRCULO
ING. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.
ARQ. ABG. [illegible] PONCE ANZULES, MGTR.
ARQ. LISSELL ERAZO ANDOYA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 5.1:

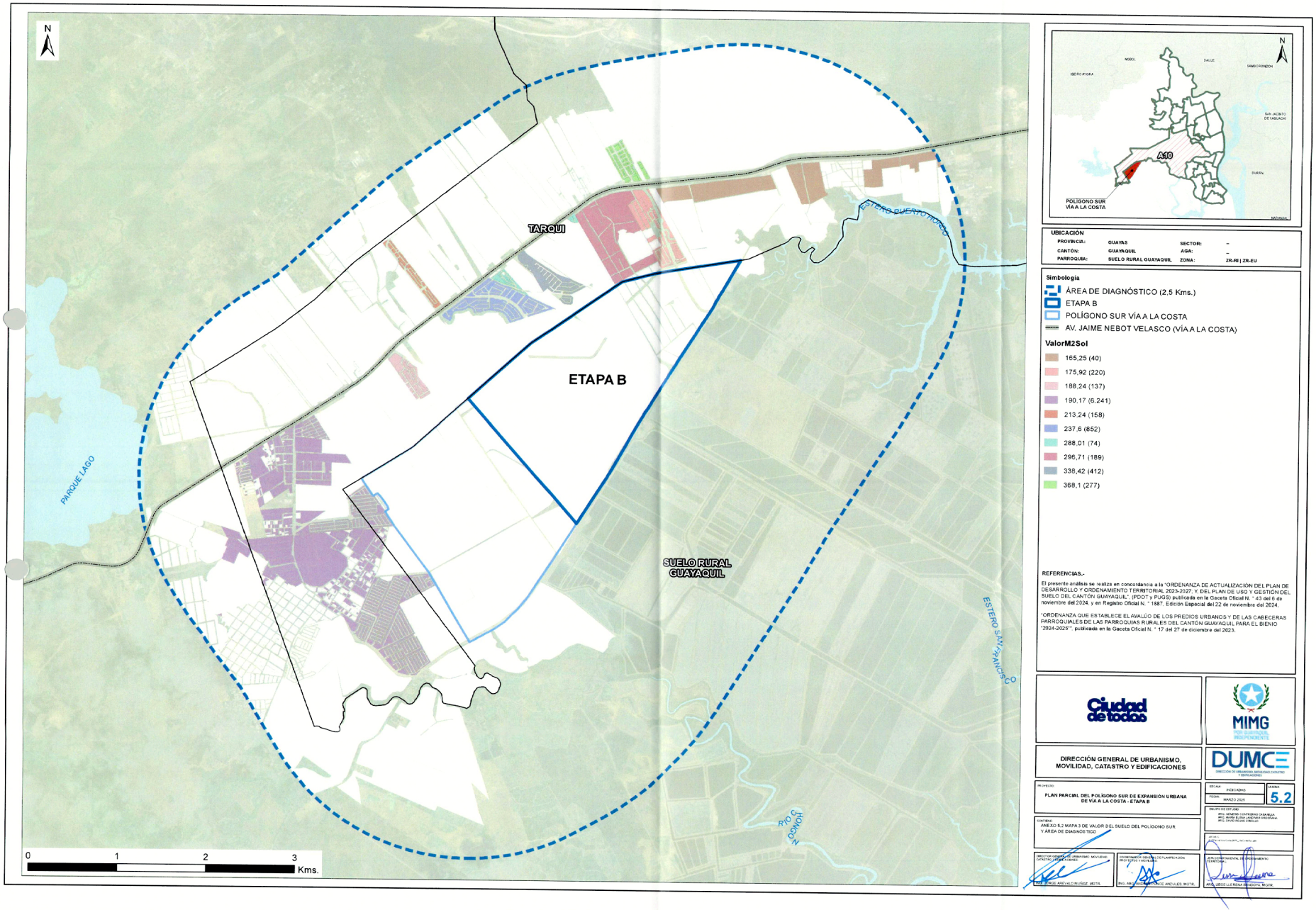
Mapa 2 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.


N
TARQUI
ETAPA B
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
ESTERO PUERTO NUEVO
ESTERO SAN FRANCISCO
RIO DONOSO
0 1 2 3 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
ValorM2Sol
6,41 (246)
10,41 (17)
12,5 (26)
29,15 (41)
41,65 (8)
41,75 (323)
50 (18)
143,37 (1.348)
153,44 (132)
157,82 (282)
160,72 (196)
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"", publicada en la Gaceta Oficial N. ° 17 del 27 de diciembre del 2023.
Ciudad de todos
MIMG
DUMCE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 5.1
CONTIENE: ANEXO 5.1 MAPA 2 DE VALOR DEL SUELO DEL POLÍGONO SUR Y ÁREA DE DIAGNÓSTICO
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.
ARQ. ANDRES PONCE ANZULES, MGTR.
ING. LISSE LLERENA BADOYA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 5.2:

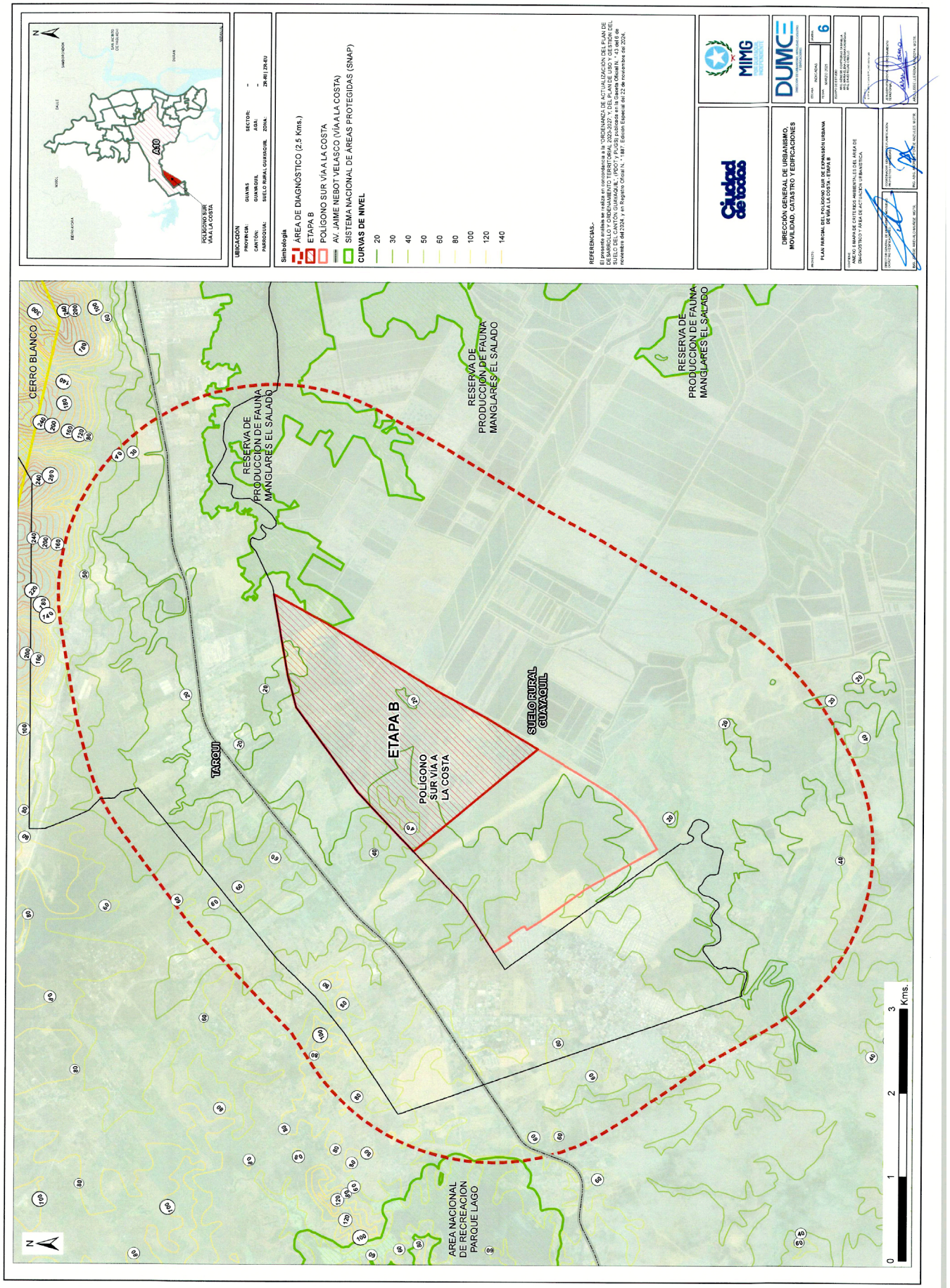
Mapa 3 de valor del Suelo del Polígono Sur y área de diagnóstico.


N
TARQUI
ETAPA B
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
ESTERO PUERTO NUEVO
ESTERO SAN FRANCISCO
RÍO DAULE
0 1 2 3 Kms.
POLIGONO SUR VIA A LA COSTA
A10
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTON: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
ValorM2Sol
165,25 (40)
175,92 (220)
188,24 (137)
190,17 (6,241)
213,24 (158)
237,6 (652)
288,01 (74)
296,71 (189)
338,42 (412)
368,1 (277)
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"", publicada en la Gaceta Oficial N. ° 17 del 27 de diciembre del 2023.
Ciudad de todos
MIMG
DUMCE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLIGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 5.2
CONTIENE:
ANEXO 5.2 MAPA 3 DE VALOR DEL SUELO DEL POLIGONO SUR Y ÁREA DE DIAGNOSTICO
ARQ. JORGE ARZOLA MUÑOZ, MGTR.
ING. ARQ. [illegible] MGTR.
ARQ. DIEGO LLERENA SANDOVAL, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 6:

Mapa de criterios ambientales del área de diagnóstico y área de actuación urbanística.


CERRO BLANCO
RESERVA DE PRODUCCION DE FAUNA MANGLARES EL SALADO
RESERVA DE PRODUCCION DE FAUNA MANGLARES EL SALADO
RESERVA DE PRODUCCION DE FAUNA MANGLARES EL SALADO
TARQUI
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
AREA NACIONAL DE RECREACION PARQUE LAGO
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACION
PROVINCIA: GUAYAS
CANTON: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: -
AGAL: -
ZONA: 17M 611 | 9'761 610
Simbología
AREA DE DIAGNÓSTICO (2.5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP)
CURVAS DE NIVEL
20
30
40
50
60
80
100
120
140
REFERENCIAS:-
El presente análisis se realiza en concordancia a la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2020-2039 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL (PDOT y PUGS) publicadas en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024 y en Registro Oficial N. ° 687 Edición Especial del 22 de noviembre de 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DUMCE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLIGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESTAS
ESCALA:
1:25.000
HOJA No.
6
CONTIENE: MAPA DE CRITERIOS AMBIENTALES DEL AREA DE DIAGNÓSTICO Y AREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
ELABORADO POR:
REVISADO POR:
APROBADO POR:
FECHA:
0
1
2
3
Kms.
N

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 6.1:

Informe de Ambiente DGA-2024-0526.- ALCANCE AL OFICIO DAPAV-2024-3664.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 23 de julio de 2024
DAPAV-2024-3664

Sr. Arquitecto
Fernando Añasco Campoverde
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Correo Electrónico: fanazcoc@guayaquil.gov.ec, jencanms@guayaquil.gov.ec, oscquija@guayaquil.gov.ec

ASUNTO: Respuesta al Oficio No. DUMCE-17373-2024

De mi consideración:

En atención Oficio No. DUMCE-17373-2024, suscrito por el Arq. Fernando Añasco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones mediante el cual solicita a la Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes información para poder actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Catón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, una vez revisada la documentación, esta dirección municipal, sustentada en el Informe Técnico **DAPAV-RN-2024-VAR044**, remite lo siguiente:

-Archivo shape file de las Áreas Protegidas, descargado de la página oficial del Ministerio de Ambiente, Agua y Transición (http://ide.ambiente.gob.ec:8080/mapainteractivo/).

-Archivo shape file de las Unidades de Conservación a cargo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

-Futuros proyectos relacionados a la creación de nuevas Unidades de Conservación. De la misma manera se adjunta el link de descarga de los shape files: SHAPES DUMCE

En base a lo solicitado, y a todo lo expresado con anterioridad, se debe considerar lo siguiente:

- Respetar las normas de uso, Planes de manejo ambiental y zonas de amortiguamiento de las Áreas Protegidas o Unidades de Conservación.
- Tomar en consideración las áreas planteadas para futuros proyectos ecológico.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ISABEL CRISTINA TAMARIZ MATA

Ing. Isabel Cristina Tamariz Mata
Directora General
DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE

Elaborado por:	Blgo. Leonardo Alava Contreras
Revisado por	Blga. Naskia Morán del P.
Con copia:	Jenny Cando Suarez., ANALISTA ADMINISTRATIVO 5 Oscar Johan Quinde Acuña., ANALISTA ADMINISTRATIVO 1 Wellington Guillermo Escobar Alarcon., TECNICO MUNICIPAL 2
Adjunto: **Memorando No. DAPAV-RN-2024-VAR044**	

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 23 de julio de 2024
Memorando No. DAPAV-RN-2024-VAR044

INFORME TÉCNICO

PARA: Ing. Isabel Cristina Tamariz Mata
Directora General
DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE

DE: **Jefa Departamental - DEPARTAMENTO DE BIODIVERSIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO**

ANALISTA 5

ASUNTO: Respuesta al Oficio No. DUMCE-17373-2024

1. ANTECEDENTE

En atención Oficio No. DUMCE-17373-2024, suscrito por el Arq. Fernando Añasco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones mediante el cual solicita a la Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes información para poder actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Catón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, esta dirección municipal, comunica lo siguiente:

2. INFORME

Personal técnico de la jefatura de Biodiversidad y Cambio Climático de la Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, en atención al oficio en mención recopiló la información solicitada obteniendo lo siguiente:

a) Archivo shape file de las Áreas Protegidas (SNAP): Este shape fue descargado de la página oficial del Ministerio de Ambiente, Agua y Transición (http://ide.ambiente.gob.ec:8080/mapainteractivo/).

b) Archivo shape file de las Unidades de Conservación a cargo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil: Se recopiló los shapes files de las Unidades de Conservación a cargo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, cuyo fin es la conservación y la recuperación de los ecosistemas.

c) Shape file que muestra la ubicación de los futuros proyectos para creación de nuevas Unidades de Conservación que se desean implementar en el periodo 2023-2027:

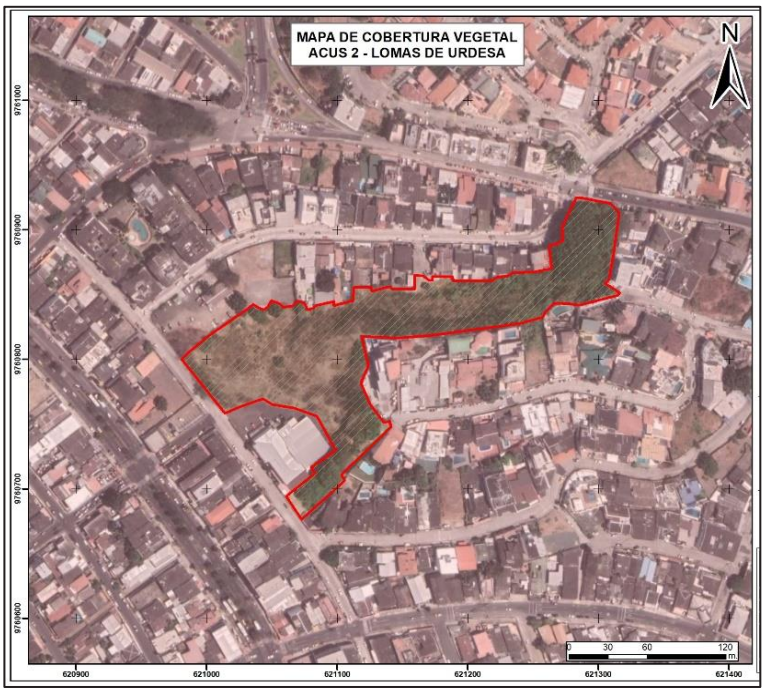
ZONA REFORESTADA SECTOR GARZOTA: Mediante oficio No. DAPAV-2023-6110 de fecha 21 de diciembre, se solicitó al Sr. Aquiles Álvarez, Alcalde de Guayaquil, el cambio de uso de suelo, de "Zona de equipamiento" a "Uso de Protección Ecológica".
Este cambio tiene como objetivo brindar un nuevo espacio recreacional para la ciudadanía y proteger los árboles sembrados en el evento *"Guayaquil Siembra 2023"* destinando el área para educación ambiental de especies nativas y endémicas del Bosque Seco Tropical.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

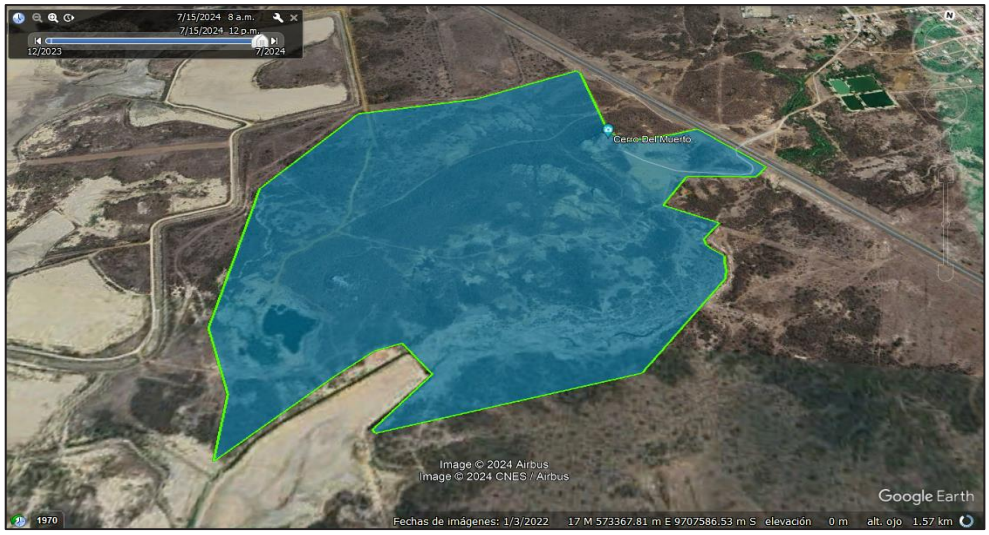


ACUS BOSQUE LOMAS DE URDESA: El terreno pertenece a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y presenta características representativas del ecosistema Bosque Seco Tropical por lo que se analiza la posibilidad de considerar el área como un Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS). Este sería el segundo ACUS declarado por parte del Municipio de Guayaquil, contribuyendo a la conservación de más espacios verdes.



ACUS BOSQUE LOMAS DE URDESA – PUNTO REFERENCIAL		
No.	X	Y
1	0 621046	9760804

- **ACUS CERRO EL MUERTO:** Se han realizado mesas técnicas para dar una categoría de conservación a este cerro, además, hay estudios previos que evidencian el potencial ecoturístico por la biodiversidad que posee. Este sería el tercer ACUS declarado por parte del Municipio de Guayaquil, contribuyendo a la conservación de más espacios verdes.



COORDENADAS UTM WGS-84 ZONA 17 SUR					
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	573768,28	9708102,08	18	573130,12	9707085,88
2	573943,11	9707963,87	19	573193,24	9707186,39
3	573915,91	9707919,85	20	573113,64	9707261,14
4	573737,00	9707897,99	21	573057,68	9707231,77
5	573676,68	9707779,99	22	572987,83	9707153,19
6	573814,26	9707732,89	23	572803,68	9706921,02
7	573775,10	9707669,92	24	572779,87	9707081,35
8	573779,86	9707652,99	25	572679,86	9707249,63
9	573794,15	9707638,17	26	572654,46	9707713,97
10	573808,44	9707628,65	27	572833,05	9708051,32
11	573822,20	9707619,65	28	573147,38	9708159,27
12	573821,67	9707599,01	29	573421,22	9708333,10
13	573824,84	9707571,50	30	573433,13	9708325,17
14	573820,61	9707543,45	31	573527,58	9708057,67
15	573634,34	9707245,00	32	573583,15	9708025,12
16	573104,91	9707025,79	33	573705,91	9708070,95
17	573097,37	9707033,73	34	573768,28	9708102,08

Puntos de coordenadas de los vértices del polígono de delimitación del Cerro “El muerto”

3. CONCLUSIÓN

De acuerdo con la información solicitada por el Arq. Fernando Añasco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, para actualizar el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, conforme a las competencias de la Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes se remite lo siguiente:

-Archivos shape file de las Áreas Protegidas, descargado de la página oficial del Ministerio de Ambiente, Agua y Transición (http://ide.ambiente.gob.ec:8080/mapainteractivo/).

-Archivos shape file de las Unidades de Conservación a cargo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. (ENLACE: SHAPES DUMCE)

-Shape file que muestra la ubicación de futuros proyectos para creación de nuevas Unidades de Conservación que se desean implementar en el periodo 2023-2027

4. RECOMENDACIÓN

En base a lo solicitado, y a todo lo expresado con anterioridad, se debe considerar lo siguiente:

- Respetar las normas de uso, Planes de manejo ambiental y zonas de amortiguamiento de las Áreas Protegidas o Unidades de Conservación.
- Tomar en consideración las áreas planteadas para futuros proyectos ecológicos, de los cuales pueden derivar programas de investigación y sensibilización.

Sin otro particular, quedo de usted

Atentamente

Elaborado por:

Firmado electrónicamente por:
LEONARDO ENRIQUE ALAVA CONTRERAS

Blgo. Leonardo Alava Contreras
ANALISTA DAPAV 5

Revisado por:

Firmado electrónicamente por:
NASKIA ANDREA MORAN DEL POZO

Blga. Naskia Morán Del Pozo
JEFA DPTO. DE RECURSOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 6.2:

Informe de Aseo Cantonal. Memorando No. DACMSE-P-2024-4652.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 03 de septiembre de 2024
DGA-2024-0526

Sr. Arquitecto
Fernando Añasco Campoverde
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Correo Electrónico: fanazcoc@guayaquil.gov.ec, jencanms@guayaquil.gov.ec, oscquija@guayaquil.gov.ec

ASUNTO: ALCANCE AL OFICIO DAPAV-2024-3664 con referencia al oficio DUMCE-17373-2024

De mi consideración:

En alcance al Oficio No. DAPAV-2024-3664 con referencia al oficio DUMCE-17373-2024, suscrito por el Arq. Fernando Añasco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones mediante el cual solicita a la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes información para poder actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Catón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, una vez revisada la documentación, con el objetivo de completar la información solicitada, esta dirección municipal, sustentada en el Informe Técnico **DAPAV-RN-2024-VAR070**, remite lo siguiente:

a) Información existente sobre los recursos hídricos (cuencas y sub-cuencas hidrográficas) zonas de protección. **Anexo B**
b) Mapa digital que muestre la ubicación del mantenimiento de las áreas verdes. **Anexo C**
c) Base de datos actualizada del arbolado urbano, áreas verdes y espacios públicos. **Anexo E**
d) Información de la identificación de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, líneas de alta tensión, oleoductos entre otros, existentes en el cantón; y, sus respectivas áreas de influencia y protección conforme la legislación emitida por el ente rector. **Anexo F**
e) Archivos shape de Vacíos de Conservación
f) Archivo shape de Ecosistemas
g) Archivo shape Bosques Protectores

* Link de descarga: SHAPES DUMCE

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ISABEL CRISTINA TAMARIZ MATA

Ing. Isabel Cristina Tamariz Mata
Directora General
DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE

Elaborado por:	Blgo. Leonardo Alava Contreras
Revisado por	Blga. Naskia Morán del P.
Con copia:	Jenny Cando Suarez., ANALISTA ADMINISTRATIVO 5 Oscar Johan Quinde Acuña., ANALISTA ADMINISTRATIVO 1 Wellington Guillermo Escobar Alarcon., TECNICO MUNICIPAL 2 Elsa Janeth Cisneros Calderon., TECNICO EN PROYECTOS Y COOPERACION
Adjunto: **Memorando No. DAPAV-RN-2024-VAR070**	

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 02 de septiembre de 2024
Memorando No. DGA-RN-2024-VAR070

INFORME TÉCNICO

PARA: Ing. Isabel Cristina Tamariz Mata
Directora General
DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE

DE: **Jefa Departamental - DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO**

ANALISTA 5

ASUNTO: ALCANCE AL OFICIO DAPAV-2024-3664 con referencia al oficio DUMCE-17373-2024

1. ANTECEDENTE

En alcance al Oficio No. DAPAV-2024-3664 con referencia al oficio DUMCE-17373-2024, suscrito por el Arq. Fernando Añasco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones mediante el cual solicita a la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes información para poder actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Catón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, una vez revisada la documentación, con el objetivo de completar la información solicitada, esta dirección municipal, comunica lo siguiente:

2. INFORME

Personal técnico de la jefatura de Patrimonio Natural y Cambio Climático de la Dirección General de Ambiente, en atención al oficio en mención recopiló la información solicitada obteniendo lo siguiente:

- Información existente sobre los recursos hídricos (cuencas y sub-cuencas hidrográficas) zonas de protección. **Anexo B**
- Mapa digital que muestre la ubicación del mantenimiento de las áreas verdes. **Anexo C**
- Base de datos actualizada del arbolado urbano, áreas verdes y espacios públicos. **Anexo E**
- Información de la identificación de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, líneas de alta tensión, oleoductos entre otros, existentes en el cantón; y, sus respectivas áreas de influencia y protección conforme la legislación emitida por el ente rector. **Anexo F**

- *Archivos shape de Vacíos de Conservación*

NORMAS DE USO: Los vacíos de conservación, son áreas o ecosistemas que, aunque son ambientalmente valiosos, no están dentro de una categoría de protección. Estas áreas pueden ser cruciales para la biodiversidad local, la preservación de ecosistemas o la mitigación de impactos ambientales, pero carecen de las políticas, normativas o recursos necesarios para asegurar su preservación. En Guayaquil, algunos de estos vacíos de conservación son cruciales por varias razones:

Protección de la Biodiversidad, Conectividad Ecológica, Preservación de Servicios Ecosistémicos, Prevención de la Degradación Ambiental, Mitigación del Cambio Climático,

Guayaquil, 02 de septiembre de 2024
Memorando No. DGA-RN-2024-VAR070

Equidad en la Conservación. Abordar los vacíos de conservación en Guayaquil es esencial para garantizar la integridad ecológica de la región, proteger su biodiversidad y mantener los servicios ambientales que son vitales para el bienestar humano y la resiliencia ante el cambio climático.

***Es importante destinar estas áreas para conservación y en caso de desarrollar proyectos dentro de estos lugares buscar un desarrollo sostenible. Pese a que estas áreas no están formalmente protegidas bajo alguna figura de conservación, es importante al momento de plantear modelos de desarrollo mantener la mayor cantidad de cobertura vegetal posible priorizando especies con alturas representativas.**

En diseños urbanísticos, comerciales, turísticos e instalaciones deportivas solicitar un reglamento interno que permita respetar la cobertura vegetal original en lo mayor posible, respetar los árboles de las zonas periféricas y reforestar con árboles y arbustos como las especies registradas en el inventario forestal del área.

En caso de proyectos agrícolas se debe buscar un enfoque ecológico como la alternación de cultivos, evitando los monocultivos, usar especies nativas para cercos vivos y evitar el uso desmesurado de pesticidas.

En caso de proyectos mineros, se realizará un seguimiento exhaustivo del plan de cierre buscando una compensación que permita conectar el área con espacios naturales circundantes.

- *Archivo shape de Ecosistemas*

NORMAS DE USO: Los ecosistemas en Guayaquil son fundamentales para el equilibrio ambiental y el bienestar de sus habitantes. Unas de las razones principales son: Regulación Climática, Protección Contra Inundaciones, Biodiversidad, Recursos Naturales, Calidad del Aire y Agua, Valor Cultural y Recreativo, Sostenibilidad Económica. La protección y conservación de los ecosistemas en Guayaquil no solo es crucial para la biodiversidad y la resiliencia climática, sino también para la calidad de vida de sus habitantes y la economía local.

***Algunos de estos ecosistemas como, el Bosque Seco Tropical, Matorral Seco de la Costa, Manglares, se debe buscar evitar el cambio de uso de suelo, la tala de árboles, contaminación de cuerpos hídricos, construcción de infraestructuras, introducción de especies invasoras o la extracción ilegal de recursos naturales y quemas agrícolas. En caso de proyectos agrícolas se debe buscar un enfoque ecológico como la alternación de cultivos, evitando los monocultivos, usar especies nativas para cercos vivos y evitar el uso desmesurado de pesticidas.**

3. CONCLUSIÓN

De acuerdo con la información solicitada por el Arq. Fernando Añasco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, para actualizar el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón y el Plan de Ordenamiento Territorial 2023-2027, conforme a las competencias de la Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes se remite lo siguiente:

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 02 de septiembre de 2024
Memorando No. DGA-RN-2024-VAR070

- Información existente sobre los recursos hídricos (cuencas y sub-cuencas hidrográficas) zonas de protección. **Anexo B**
- Mapa digital que muestre la ubicación del mantenimiento de las áreas verdes. **Anexo C**
- Base de datos actualizada del arbolado urbano, áreas verdes y espacios públicos. **Anexo E**
- Información de la identificación de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, líneas de alta tensión, oleoductos entre otros, existentes en el cantón; y, sus respectivas áreas de influencia y protección conforme la legislación emitida por el ente rector. **Anexo F**
- Archivos shape de Vacíos de Conservación
- Archivo shape de Ecosistemas
- Archivo shape Bosques Protectores

* Link de descarga: SHAPES DUMCE

4. RECOMENDACIÓN

En base a lo solicitado, y a todo lo expresado con anterioridad, se debe considerar lo siguiente:

- Socializar el presente informe con la DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES para los fines pertinentes.

Sin otro particular, quedo de usted

Atentamente

Elaborado por:

Firmado electrónicamente por:
LEONARDO ENRIQUE ALAVA CONTRERAS

Blgo. Leonardo Alava Contreras
ANALISTA 5

Revisado por:

Firmado electrónicamente por:
NASKIA ANDREA MORAN DEL POZO

Blga. Naskia Morán Del Pozo
JEFA DPTO. DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMATICO

Oficio Nro. PCG-DRD-2025-0016-O

Guayaquil, 29 de Enero de 2025

Asunto: Respuesta a la solicitud de información sobre infraestructuras de riego en el polígono de la etapa A del Plan Urbano Complementario vía a la Costa del cantón Guayaquil

Aquiles David Alvarez Enriques
Alcalde
GAD MUNICIPIO DE GUAYAQUIL
Presente.-

Ing.
Luis Ignacio Hidalgo Reina
ESPECIALISTA DE DRAGAS
Presente.-

De mi consideración:

En atención al trámite Nro. PCG-PC-2025-0058-E, a través del cual se remitió una copia del oficio Nro. AG-AAA-2025-00256, suscrito por usted, en el que solicita se informe si el polígono de la etapa A del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, cuenta o no con infraestructura pública de riego, comunico lo siguiente:

A través del Informe técnico Nro. PCG-DIRDRA-L.I.H.R-003-2025, elaborado por el Ing. Luis Hidalgo Reina, Especialista de Dragado de esta dirección, se determinó que:

- Dentro del polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario Vía a la Costa, no se identifica infraestructura exclusiva para riego a cargo del Gobierno Provincial del Guayas.
- La infraestructura identificada corresponde a una red presurizada componente del sistema hídrico Trasvase Daule – Santa Elena, la cual provee agua para consumo humano, riego y otras actividades productivas, que se encuentra a cargo de la Empresa Pública del Agua EPA EP.
- Existen cuerpos de agua naturales e infraestructura pública a cargo del Gobierno Central en el polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario Vía a la Costa.

En este sentido, se sugiere lo siguiente:

- En la planificación de futuros proyectos en las etapas A y B del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, considerar y adoptar medidas para precautelar las obras existentes, además de las condiciones y protocolos que pudiera tener actualmente la EPA EP para la ejecución de labores de operación y mantenimiento del sistema hídrico.

- En los proyectos que se planifiquen en el polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, adoptar para los cuerpos de hídricos existentes las medidas de protección de fuentes de agua establecidas en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos y su Reglamento.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,

Firmado digitalmente por:
Juan Carlos Proaño Vega
2025-01-29 10:49:56 ECT

Mgs. Juan Carlos Proaño Vega
DIRECTOR DE RIEGO, DRENAJE Y DRAGAS

Anexo:

AG-AAA-2025-256.pdf
INFORME RESPUESTA GADM GUAYAQUIL-signed.pdf

Copia a:

MSc Jose Ricardo Tenelema Chenche
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA

Ing. Luis Ignacio Hidalgo Reina
ESPECIALISTA DE DRAGAS

Patricio Efrain Hidalgo Vargas
SUBDIRECTOR DE EJECUCION, CONTROL Y MANTENIMIENTO DE RIEGO, DRENAJE Y DRAGAS

Ing. Katiuska Lissette Peralta Palacios
ESPECIALISTA DE EJECUCION, CONTROL Y MANTENIMIENTO DE RIEGO, DRENAJE Y DRAGAS

Abg. Jose Ricardo Galvez Valderrama
SECRETARIO GENERAL

JPV/kpp
GENERADO POR E-DOC: **#7995** - Ref: **#5480 PCG-PC-2025-0058-E**

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 6.2:

Informe de Aseo Cantonal. Memorando No. DACMSE-P-2024-4652.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

22 OCT 2024
RECIBIDO
DUMCE

MEMORANDO

Guayaquil, 16 de octubre del 2024
DACMSE-P-2024-4652

PARA: Arq. Miriam Cumba Escobar
DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (S).

DE: Fernando Cornejo Valdez.
DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL Y SERVICIOS ESPECIALES.

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME DE AFECTACIÓN-POLIGONO SITUADO EN VIA A LA COSTA.

De mi Consideración:

Por medio de la presente comunico, que mediante memorando DUMCE-CEM-2024-29800 del 14 de octubre del 2024, la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), en el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión de suelo PUGS, solicita se emita informe de Factibilidad de No intersección con Áreas Protegidas respecto al polígono situado en la vía a la costa, adyacente al área urbana, mismo que tiene un área de 7'462,864.79 m². Se consulta si la variación de densidad poblacional donde actualmente es de 10 hab./ha. a 500hab./ha., no afectaría la operación de recolección de desechos sólidos para este sector de la ciudad.

En atención a lo solicitado se expresa lo siguiente:

1.- Esta Dirección no tiene competencia para precisar si esta área definida en el polígono, intercepta con áreas protegidas o no, por lo que se sugiere direccionar esta pregunta a la Dirección de Ambiente.

2.-Con respecto a la variación relacionada a la densidad poblacional, efectivamente está variación repercute directamente en la Generación de Desechos Sólidos, por lo que al analizar y dimensionar el sistema de Recolección de desechos se deberá tener en consideración factores tales como, frecuencia y horarios de Recolección.

- Así también, uno de los factores más importantes a considerar en la implementación de un sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos se basa en un dimensionamiento adecuado del sistema vial para la movilidad de los vehículos recolectores, garantizando así la ejecución de este servicio público, por ende estas vías de transito de los vehículos recolectores que generalmente son de gran tamaño y peso deben ser de un ancho mínimo de vía de 10 a 12 metros, con radios de giro adecuados del orden entre 12 y 14 metros., se deberá considerar que estos vehículos de gran tamaño y peso necesitarán vías con resistencia de pavimentos adecuados, dado que los pesos promedios de estos vehículos son del orden de las 30 ton.

Todo esto de acuerdo a las normas establecidas dentro de la Ordenanza que norma el manejo de los desechos sólidos no peligrosos, que en sus Artículos pertinentes expresa lo siguiente:

2.1 Para el caso de que se desarrollaren proyectos urbanísticos dentro del polígono antes referido, de carácter cerrado, se deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza que cita lo siguiente.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

"ARTÍCULO 16.- SITIO DE ALMACENAMIENTO COLECTIVO DE BASURAS.

Las edificaciones para vivienda, comercio, multifamiliares, conjuntos residenciales, centros comerciales, restaurantes, hoteles, mercados, supermercados, urbanizaciones, deberán tener un área destinada al almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos, si son grandes productores...

....

5. En las Urbanizaciones, a juicio de la DACMSE (DACSE) se deberá construir y mantener un centro de acopio de los desechos sólido domiciliarios, ubicado en un sitio sujeto a la aprobación de la DACMSE (DACSE), en un lugar adecuado y accesible dentro de sus instalaciones, contiguo al área pública, independiente y expedito y de fácil maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos. Colocará recipientes necesarios de acuerdo a su producción de desechos sólidos, manteniéndolos en buen estado, lavados y desinfectados periódicamente, cuyas características técnicas serán dispuestas por la DACMSE (DACSE).

6. Las empresas, industrias, comercios, multifamiliares excepto unifamiliares y bifamiliares independientes, instituciones, entre otras, están obligadas en caso de ser grandes productores de desechos sólidos no peligrosos a presentar los mismos en un centro de acopio, ubicado en un sitio sujeto a la aprobación de la DACMSE (DACSE) en un lugar adecuado y accesible, dentro de sus instalaciones y cerca de la puerta principal, contiguo al área pública, cercano a la vía de recorrido del carro recolector, independiente y expedito y de fácil maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos.

....

Aquellos grandes productores de desechos sólidos no peligrosos tales como complejos multifamiliares, institucionales, comerciales y urbanísticos y los que se asimilen a estos deberán de remitir a la DACMSE (DACSE) a través de la DUMCE antes DECAM, los planos donde conste el diseño del sistema de almacenamiento temporal de desechos sólidos, para su aprobación, previa obtención del registro de construcción".

"ARTÍCULO 20.- CENTROS DE ACOPIO DE DESECHOS SÓLIDOS PARA URBANIZACIONES.

...

11.- Es obligación del Urbanizador, una vez realizada la Entrega-Recepción de obras de la Urbanización a la M.I. Municipalidad de Guayaquil, el traspaso de todas las responsabilidades, que conste en el "Reglamento para el manejo de los desechos Sólidos Domiciliarios a generar por la Urbanización", a los propietarios de predios, una vez que los mismos conformen el directorio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización con Personería Jurídica aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y social, o la Administración o responsable legal designado para tal efecto.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

El Reglamento para el manejo de los desechos Sólidos Domiciliarios que genera la Urbanización, será proporcionado por la DAMCSE (DACSE) y será de cumplimiento obligatorio para el Urbanizador, así como para el Administrador de la Urbanización o responsable legal designado referente al manejo de desechos sólidos deberá estar incorporada a la Reglamentación General de la Urbanización y será de carácter obligatoria para los habitantes de la misma.".

Además, dado que el polígono está situado en vía a la costa, pertenece al desarrollo urbanístico de la ciudad de Guayaquil, es decir que está dentro del ámbito de las obligaciones del actual prestatario del servicio de recolección, de acuerdo al contrato de prestación de servicio N° S-PSV-139-2019-AJ-CVJ., que en su parte pertinente cita.

"CLAUSULA DECIMO TERCERA OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

...

c) Aumentar la cantidad de equipos y personal idóneos cuando por cualquier causa el volumen de desechos sólidos aumente o resulte superior al previsto, o se deje de recolectar los desechos sólidos por incremento de las longitudes de recorrido de vías en la ciudad, previa aprobación necesariamente expresa y escrita del fiscalizador y del administrador del contrato, o resolver mediante otro medio idóneo, calificado por la Fiscalización, la situación presentada. El aumento de personal y equipos no dará derecho, en ningún caso, al "Contratista" a incrementar los precios unitarios por tonelada métrica que constan en el contrato."

Conclusión

Concordante con lo antes expresado y en cumplimiento de las obligaciones contractuales de la prestataria del servicio de aseo, esta Dirección considera que el incremento en la densidad poblacional en estos sectores en general, no afectará a la operatividad del servicio de aseo que actualmente se ejecuta, dado que existe la capacidad operativa de la flota de recolección suficiente para absorber esta demanda en la Recolección de Desechos, debiéndose cumplir además las normativas vigentes antes referidas.

Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez.
DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL
Y SERVICIOS ESPECIALES.

c. c.:	Ing. Fernando Esteves M.	COORDINADOR GENERAL DE ASEO CANTONAL-DACSE.
	Ab. Fernando Suarez V.	COORDINADOR GENERAL DE CONTROL Y PROCESOS LEGALES.
	Arq. Luis Alfonso S.	ASESOR DE ALCALDIA.
	Ing. Jorge Murillo F.,	JEFE DEPARTAMENTAL DE PLANIFICACIÓN-DACSE.
	Ing. Leonardo Espinel N.	JEFE DEPARTAMENTAL DE ASEO CANTONAL-DACSE.
	Arq. Jenny Vasco C.	JEFE DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
	Ing. Alex Montesdeoca B.,	ASISTENTE DE PLANIFICACION-DACSE.

Elaborado por:	Ing. Jonathan Tejada E.
Supervisado por:	Ing. Jorge Murillo F. Ing. Fernando Esteves M.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

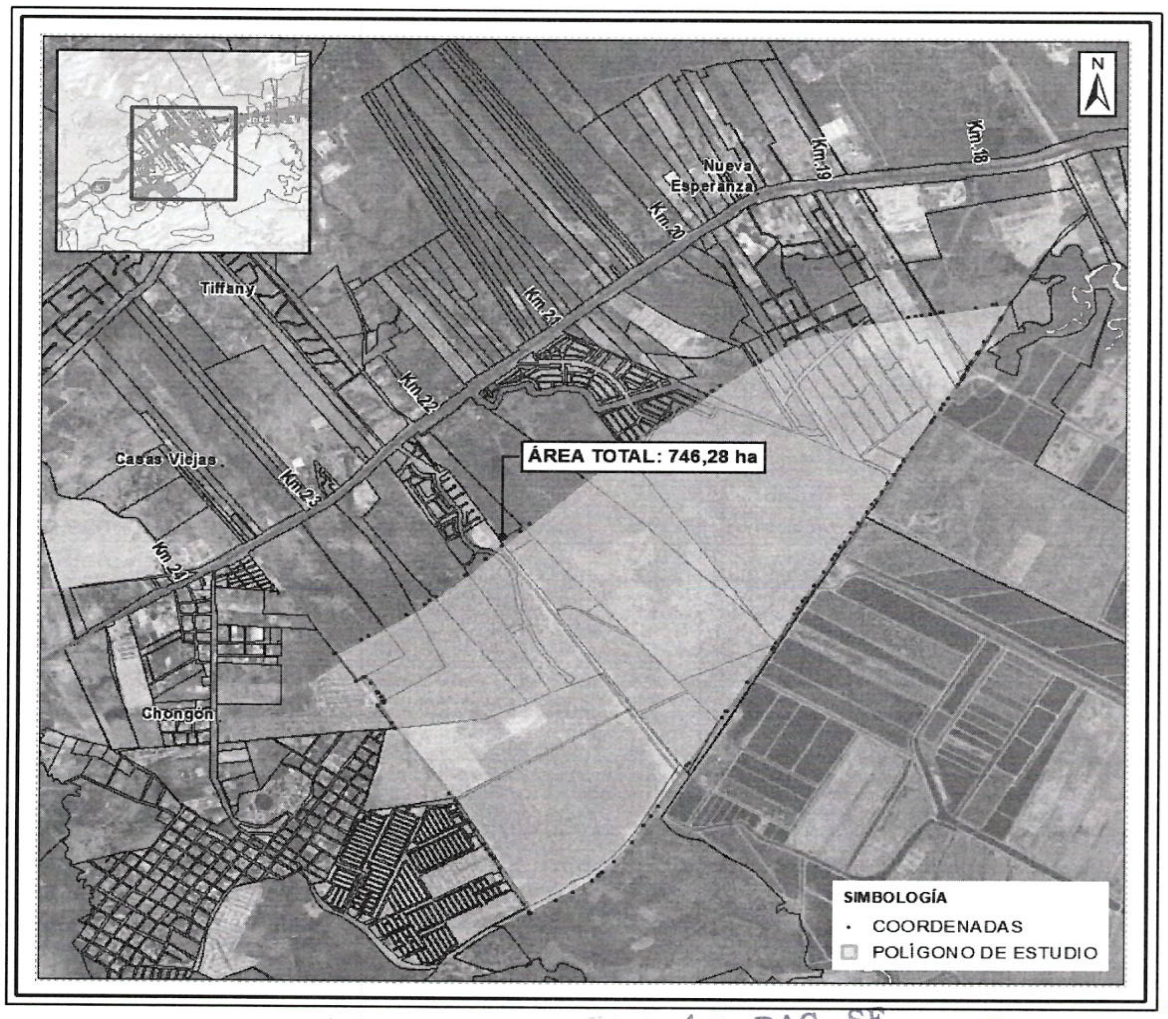
Guayaquil, 14 de octubre de 2024
Memorando No DUMCE-2024-29800

Para: Sr. Fernando Cornejo Valdez , **Director Aseo Cantonal y Servicios Especiales**

De: Arq. Miriam Cumba Escovar, **Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (S)**

Asunto: Solicitud de Informe de Afectación – Polígono situado en Vía a la Costa

En el marco de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS, solicito a usted se emita Informe de Factibilidad de No Intersección con Áreas Protegidas respecto del Polígono situado en Vía a la Costa, adyacente al área urbana, mismo que tiene un área de 7'462.864,79 m2. (se remite información por correo electrónico). Se consulta si la variación de densidad poblacional donde actualmente es de 10 hab./ha. a 500 hab./ha., no afectaría a la operación de recolección de desechos sólidos para este sector de la ciudad.



RECEPCIÓN - DAC SE
FECHA: 15-10-24 10:10

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de octubre de 2024
Memorando No DUMCE-2024-29800

POLÍGONO DE ESTUDIO COORDENADAS DATUM: WGS 84 PROYECCIÓN: UTM ZONA: 17S								
PUNTO	**X**	**Y**	**PUNTO**	**X**	**Y**	**PUNTO**	**X**	**Y**
1	607122,99	9756870,63	53	605777,54	9754602,89	105	603152,82	9754008,15
2	607118,13	9756861,83	54	605660,24	9754390,37	106	603152,57	9754008,49
3	607061,09	9756761,32	55	605641,92	9754360,56	107	603147,11	9754016,31
4	607053,25	9756747,50	56	605633,49	9754346,85	108	603102,29	9754078,53
5	606959,54	9756582,39	57	605482,17	9754100,68	109	603065,68	9754118,98
6	606924,08	9756517,75	58	605349,65	9753885,08	110	603061,27	9754124,17
7	606923,18	9756516,11	59	605348,70	9753883,54	111	603011,22	9754092,59
8	606917,24	9756505,29	60	605319,72	9753836,39	112	602877,63	9754295,51
9	606915,16	9756504,20	61	605112,87	9753499,87	113	602879,76	9754296,88
10	606914,67	9756503,35	62	605101,97	9753482,15	114	603042,14	9754400,61
11	606911,26	9756497,46	63	604920,74	9753187,30	115	603086,91	9754429,21
12	606880,20	9756443,86	64	604876,07	9753114,87	116	603324,32	9754580,88
13	606873,71	9756432,67	65	604834,56	9753047,56	117	603446,80	9754659,13
14	606858,70	9756406,75	66	604834,15	9753046,90	118	603476,14	9754686,27
15	606854,00	9756397,05	67	604760,63	9752927,67	119	603513,99	9754721,29
16	606851,63	9756392,15	68	604643,79	9752784,86	120	603698,86	9754892,31
17	606848,01	9756384,67	69	604571,42	9752712,49	121	603705,46	9754898,41
18	606832,26	9756352,12	70	604570,75	9752711,82	122	603823,71	9755007,81
19	606824,96	9756337,05	71	604552,31	9752691,98	123	603827,81	9755011,60
20	606824,73	9756336,68	72	604546,18	9752687,26	124	603928,12	9755104,40
21	606814,69	9756320,35	73	604545,99	9752687,06	125	604039,47	9755207,40
22	606792,02	9756283,50	74	604509,64	9752650,72	126	604099,88	9755263,29
23	606733,26	9756187,95	75	604388,48	9752564,17	127	604693,44	9755812,39
24	606706,60	9756144,61	76	604282,07	9752503,79	128	604774,19	9755887,09
25	606706,11	9756143,80	77	604125,35	9752414,86	129	605213,74	9756203,03
26	606687,38	9756113,35	78	604115,45	9752407,47	130	605247,86	9756227,56
27	606685,88	9756110,92	79	604111,29	9752414,78	131	605251,67	9756230,29
28	606648,74	9756050,53	80	604110,62	9752415,95	132	605302,91	9756267,13
29	606631,25	9756022,10	81	604078,87	9752470,39	133	605516,76	9756420,84
30	606623,89	9756010,13	82	603927,16	9752730,51	134	605517,78	9756421,57
31	606509,14	9755823,56	83	603885,86	9752801,34	135	605553,56	9756447,29
32	606457,30	9755739,26	84	603885,27	9752802,35	136	605620,31	9756495,27
33	606454,96	9755735,40	85	603872,36	9752824,48	137	605704,57	9756555,84
34	606431,42	9755697,13	86	603865,99	9752835,41	138	605779,87	9756609,96
35	606393,57	9755635,59	87	603844,99	9752871,41	139	606134,76	9756700,64

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de octubre de 2024
Memorando No DUMCE-2024-29800

POLÍGONO DE ESTUDIO COORDENADAS DATUM: WGS 84 PROYECCIÓN: UTM ZONA: 17S								
PUNTO	**X**	**Y**	**PUNTO**	**X**	**Y**	**PUNTO**	**X**	**Y**
36	606355,26	9755574,18	88	603827,89	9752900,75	140	606152,46	9756705,16
37	606315,92	9755511,12	89	603824,00	9752907,41	141	606202,05	9756713,62
38	606278,51	9755451,16	90	603766,40	9753006,18	142	606255,79	9756722,78
39	606259,10	9755420,05	91	603732,48	9753064,33	143	606482,03	9756761,35
40	606223,73	9755363,35	92	603721,98	9753082,34	144	606527,44	9756769,09
41	606170,13	9755277,44	93	603656,04	9753195,41	145	606565,05	9756775,51
42	606127,38	9755208,93	94	603641,46	9753220,40	146	606620,03	9756784,88
43	606087,03	9755144,24	95	603640,14	9753222,67	147	606621,73	9756785,17
44	606057,44	9755100,43	96	603603,04	9753271,83	148	606648,24	9756789,69
45	606030,51	9755052,22	97	603256,55	9753744,42	149	606682,71	9756795,57
46	606030,08	9755051,45	98	603256,33	9753744,71	150	606693,81	9756797,46
47	606013,19	9755021,22	99	603232,85	9753781,51	151	606898,48	9756832,35
48	605955,55	9754925,72	100	603148,91	9753913,04	152	607009,31	9756851,25
49	605896,31	9754818,28	101	603189,17	9753940,34	153	607030,78	9756854,91
50	605843,88	9754723,20	102	603186,18	9753947,61	1	607122,99	9756870,63
51	605830,04	9754698,10	103	603186,39	9753947,76			
52	605797,94	9754639,88	104	603176,46	9753974,32			

Finalmente solicito a usted que, junto con el informe de factibilidad que se remita, se adjunte los archivos digitales .dwg y .shp de cualquier plano o gráfico incluido en dicho informe.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Arq. Miriam Cumba Escobar
DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (S)

Elaborado por:	Ing. Jenny Cando Suárez, **ANALISTA ADMINISTRATIVA 5**
Revisado por:	Ab. Fernando Suárez Vodopivec, **COORDINADOR GENERAL DE CONTROL Y PROCESOS LEGALES**
Con copia	Arq. Luis Alfonso Saltos, **ASESOR DE ALCALDIA** Arq. Jenny Vasco casco, **JEFE DEPARTAMENTEL DE ORDENAIENTO TERRITORIAL**

Jenny Mariela Cando Suárez - mariela

De: Jenny Mariela Cando Suárez - mariela
Enviado el: martes, 15 de octubre de 2024 9:59
Para: Fernando Xavier Cornejo Valdez
CC: Gabriela Andrea Ceron Moreira; Laura Fernanda Morales Manzaba; Miriam Lorena Cumba Escovar; Fernando Javier Añazco Campoverde; Wellington Guillermo Escobar Alarcon; Ricardo Andres Antón León; Fernando Andres Suarez Vodopivec; Maura Georgina Torres Vivar; Wellington Guillermo Escobar Alarcon; Oscar Johan Quinde Acuña; Jenny Fernanda Vasco Casco; Elsa Piedad Toala Araujo
Asunto: MEMORANDO DUMCE-2024-29800 SOLICITUD DE INFORMACIÓN PUGS
Datos adjuntos: Pol"gono_via a la costa.mxd; WhatsApp Image 2024-10-09 at 14.38.39.jpeg; Coordenadas.xlsx; New Personal Geodatabase.ldb; DUMCE-2024-29800.PDF

Estimado

Adjunto sírvanse encontrar oficio DUMCE-2024-29799, suscrito por la Arq. Miriam Cumba E., Directora de Urbanismo, Movilidad. Catastro y Edificaciones (S), a través del cual se solicita información del polígono situado en Vía a la COSTA.

Atentamente

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

Ing. Jenny Cando Suárez
Analista Administrativo 5
Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones
jencanms@Guayaquil.gov.ec
+593 2 594800 Ext. 3134
10 de Agosto y Malecon

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 18 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4605

PARA: **COORDINACIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS, Y MOVILIDAD**

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

ASUNTO: **SEGUIMIENTO AL OFICIO N° AG-AAA-2024-7585, RELACIONADO CON LA ELABORACIÓN DEL PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA, PARA DAR CONTINUIDAD A LA ETAPA B**

REF.: **Memorando DUMCE-PPM-OT-2024-19662, memorando DUMCE-CA-2024-20526**

De nuestra consideración:

En atención al Memorando **DUMCE-PPM-OT-2025-4483** de fecha 14 de marzo de 2025, que guarda relación con el Oficio **AG-AAA-2024-7585** de fecha 22 de noviembre de 2024, mediante el cual solicita lo siguiente:

"(...)
La remisión de la información completa descrita en los cuatro literales del memorando N° DUMCE-PPM-OT-2024-19662, referente a la etapa B del mencionado plan.
(...)"

Al respecto, cúmplenos informarle que, en cumplimiento a las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se remite los archivos digitales con la información solicitada a los destinatarios que se detallan a continuación:

- mlandivaro@guayaquil.gov.ec
- lllerenas@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

Arq. Natasha Gámez Ayoví.
COORDINADOR GENERAL
DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

Arq. Miguel Serrano Tomalá.
JEFE DEPARTAMENTAL
DE CATASTRO (S)

Elaborado y revisado por:	Geog. Martha Salas R. – Analista Técnico 4
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo M., Mgtr. – Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. – Coordinador de Control y Procesos Legales Archivo 2025

COORDINACIÓN GENERAL PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD
RECIBIDO
HORA: 17:08
18 MAR 2025
FIRMA

FIRMA
HORA:
18 MAR 2025
RECIBIDO
COORDINACIÓN GENERAL PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 14 de marzo de 2025

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4483

Para: Arq. Natasha Katherine Gamez Ayovi – Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E)

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. – Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad.

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. – Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

Asunto: Seguimiento al oficio N° AG-AAA-2024-7585, relacionado con la elaboración del Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa, para dar continuidad a la etapa B.

Ref: Memorando DUMCE-PPM-OT-2024-19662, memorando DUMCE-CA-2024-20526

De nuestras consideraciones:

Con el fin de dar continuidad al oficio N.° AG-AAA-2024-7585 y a la respuesta remitida mediante el oficio N.° DUMCE-CA-2024-20526, de fecha 27 de diciembre, en la que se indica:

"...Cabe indicar que, se remite información parcial respecto a la Etapa A y posteriormente se remitirá el análisis de la información de la Etapa B...", solicitamos atentamente:

- La remisión de la información completa descrita en los cuatro literales del memorando N.° DUMCE-PPM-OT-2024-19662, referente a la etapa B del mencionado plan.

Dado que la continuidad del proceso depende de la obtención de estos datos, agradecemos su pronta remisión a fin de garantizar el cumplimiento de los plazos establecidos.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES

Arq. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. María Elena Landívar O.	Analista 4	MARIA ELENA LANDIVAR ORDENANA
Adjunto:	DUMCE-PPM-OT-2024-19662 DUMCE-CA-2024-20526		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; Abg. Fernando Suarez – Coordinador General de Control y Procesos Legales; Archivo DUMCE		

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Oficio Nro. MAG-DDGUAYAS-2024-2394-OF

Guayaquil, 12 de diciembre de 2024

Asunto: Respuesta oficio N° DUMCE-CA-2024-6223.

Arquitecta
Karina Elizabeth Gonzalez Morales
Jefe de Catastro
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM) GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio **N° DUMCE-CA-2024-6223** de fecha 16 de abril de 2024, suscrito por el Arq. Paul Iturralde G., MSc. y la Arq. Karina Gonzalez M. MSc., en sus calidades de Subdirector de Catastro y Avalúos y, Jefa del departamento de Catastro respectivamente del GAD Municipal de Guayaquil, cumplo en remitir la información solicitada, la misma que ha sido proporcionada a esta Dirección Distrital Guayas, conforme se desprende del Memorando **N° MAG-DRTS-2024-2371-M** de fecha 09 de diciembre de 2024, suscrito por la Abg. Maria Jose Piñeros Mena, en calidad de Directora de Regularización de Tierras de esta cartera de estado, que en su parte pertinente señala:

"PRONUNCIAMIENTO
Sobre la base de los antecedentes expuestos y la normativa enunciada, me permito informar a usted que el Registro de Tierras Rurales se alimenta principalmente por información predial de adjudicaciones gestionadas por las Direcciones Distritales Agropecuarias a nivel nacional y catastros rurales otorgados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos sobre predios rurales, de conformidad con el Art.42 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales de 14 de marzo de 2016.

En este contexto, la Dirección de Regularización de Tierras ha realizado la verificación de su requerimiento y se indica que la información geográfica sobre territorios ancestrales en relación a las comunas adjudicadas por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC) y el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) se indica que no existe información geográfica (coordenadas) que permita georreferenciar las comunas adjudicadas por el IERAC y el INDA.

Ahora, en relación a comunas adjudicadas entre los años 2010 y 2021 por la Subsecretaría de Tierras Rurales y Reforma Agraria (STRA) y Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (STRTA) a través del Proyecto Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano, se indica que se ha encontrado en el Sistema de Titulación de Tierras la siguiente información sobre las siguientes comunas ubicadas en el cantón Guayaquil, provincia Guayas:

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Oficio Nro. MAG-DDGUAYAS-2024-2394-OF

Guayaquil, 12 de diciembre de 2024

BENEFICIARIO	*PROVINCIA*	*CANTÓN*	*PARROQUIA*
CENTRO COMUNAL DE LA COOPERATIVA EX-TRAB DE LA HACIENDA SOLEDAD	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*BALAO*
COMUNIDAD DE LA COOPERATIVA EX-TRAB DE LA HDA. SOLEDAD	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*BALAO*
MITE BANCHON MANUEL TOMAS, COMUNIDAD ANCESTRAL INDIGENA ESTERO DE BOCA DEL PUEBLO PUNAE - APROBADA CON ACUERDO CODENPE N° 1523 DEL 16 DE JULIO DEL 2009	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
AGUIRRE TORRES ESTEBAN, COMUNA ANCESTRAL INDIGENA BELLAVISTA DE PUNA - APROBADA CON ACUERDO MINISTERIAL N° 983 DEL 09 DE MAYO DEL 2008.	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
CASTRO TORRES YIRLEY ANABELLA, COMUNA ANCESTRAL INDIGENA "RIO HONDO" - APROBADA CON ACUERDO CODENPE N° 1200 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008.	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
ANASTACIO PALADINES OBDULIA EDUVIGES, COMUNA "CAUCHICHE" - APROBADA CON ACUERDO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA N° 237 DEL 29/07/1998.	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
CRUZ MITE PEDRO CLEMENTE, COMUNIDAD ANCESTRAL CHOJON - APROBADA CON ACUERDO CODENPE N°1935 DE 01/07/2010.	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
CORONEL QUINDE HUGO ANTONIO, COMUNA "SUBIDA ALTA" - APROBADA CON ACUERDO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA N° 205 DEL 03/07/2007	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
MAGALLANES LEYTON EDISON JAVIER, COMUNA ANCESTRAL INDIGENA "AGUAS PIEDRAS" DEL PUEBLO PUNAE - APROBADA CON ACUERDO MINISTERIAL N°1044 DEL 26/06/2008.	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*
COMUNA PUNTA DE PIEDRA, CREADA MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL NRO.050-2019-DDG-MAG, DE 10 DE OCTUBRE DE 2019	*GUAYAS*	*GUAYAQUIL*	*PUNA*

Por lo expuesto, me permito remitir la siguiente información en calidad de anexo:

1) Reporte de comunas extraído del Sistema de Titulación de Tierras y el Repositorio Digital de Expedientes y Planos de Adjudicación de Tierras.

2) Información geográfica (shapefile) y alfanumérica de las comunas adjudicadas en los años 2010 al 2021 con: nombre de beneficiario, número de providencia de adjudicación, ubicación geográfica (provincia, cantón, parroquia), uso de suelo, y superficies.

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Oficio Nro. MAG-DDGUAYAS-2024-2394-OF

Guayaquil, 12 de diciembre de 2024

Finalmente, es menester manifestar que la información que reposa en Registro de Tierras se alimenta de la información catastral que proveen los distintos Gobiernos Autónomos Descentralizados y Registros de la Propiedad, los conforme lo dispone la base legal expuesta anteriormente (…)"

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Arturo Iván Ramírez López
DIRECTOR DISTRITAL GUAYAS

Referencias:
- MAG-UGDVUG-2024-2530-E

Anexos:
- reporte_de_comunas_del_sistema_de_tutulación06666790017340208l9.zip
- comunas_atlm_puna0261241001734020850.zip

Copia:
Señorita Abogada
Mey-Li Macio Centeno
Servidor Público 7

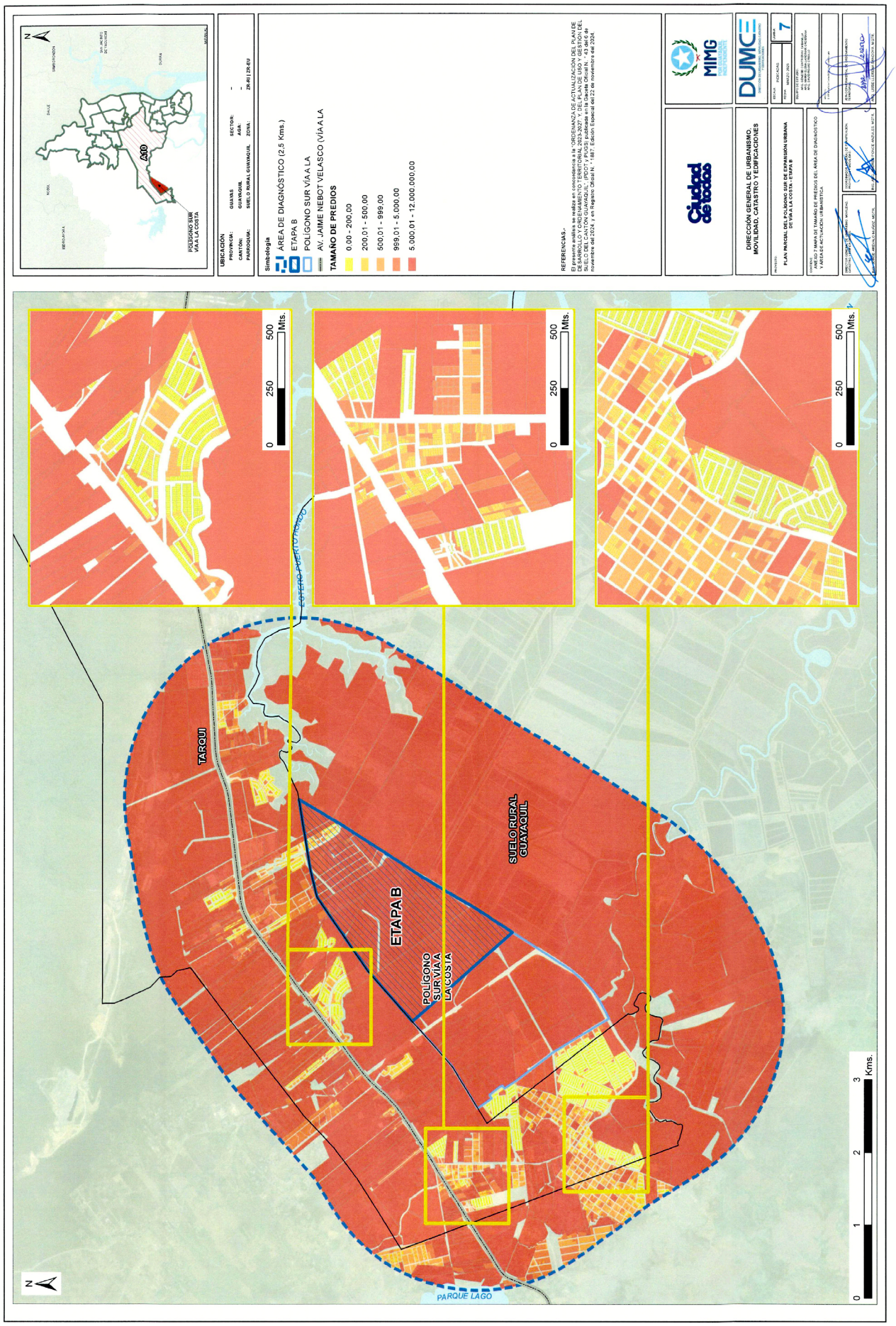
Señor Abogado
Jose Enrique Machuca Ibañez
Servidor Público 3

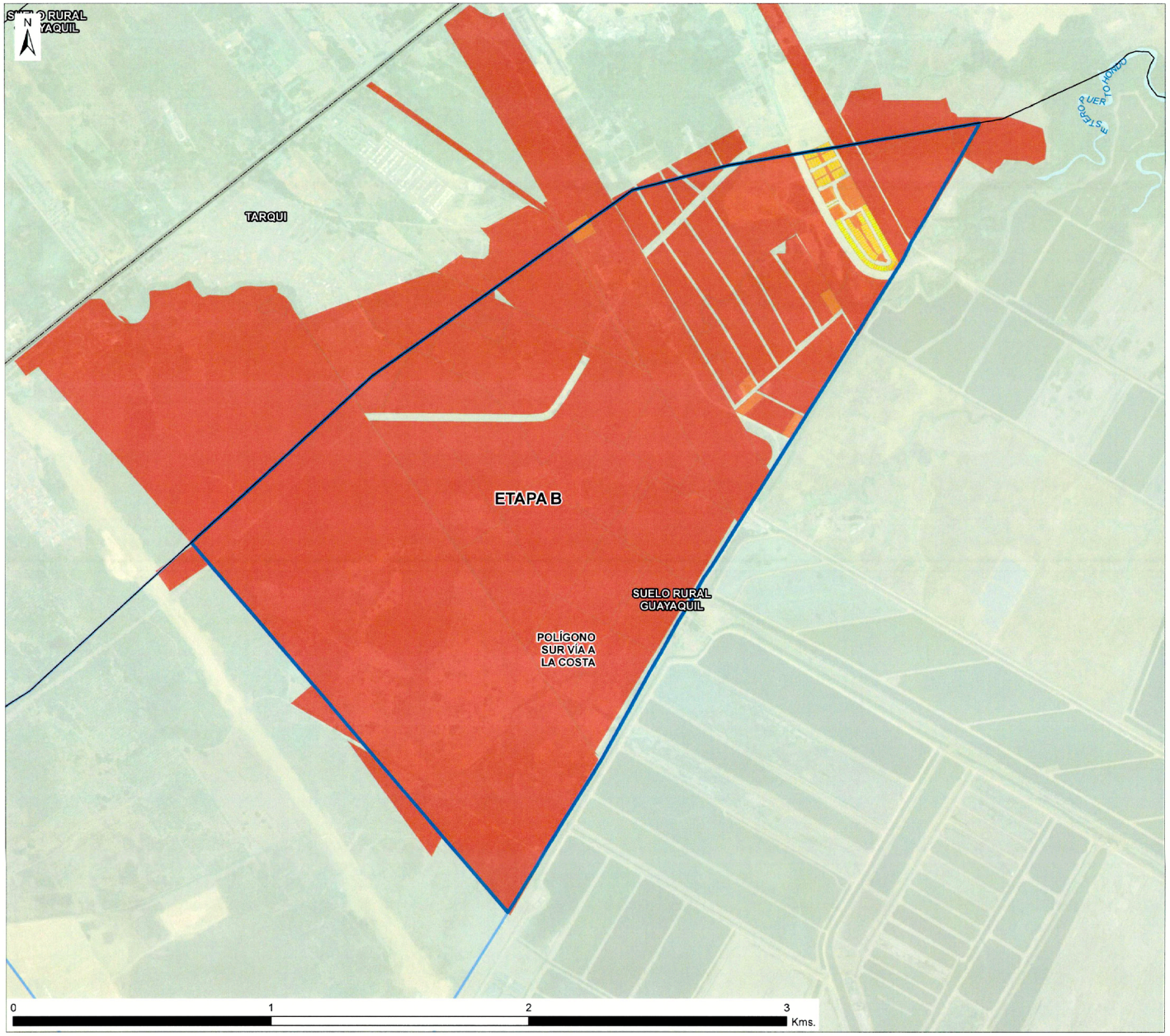
Firmado electrónicamente por:
ARTURO IVAN RAMIREZ LOPEZ

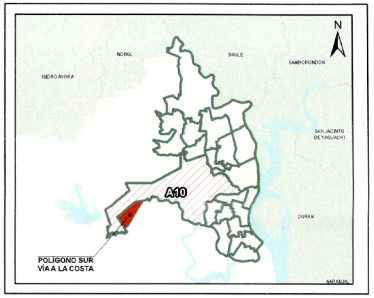
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 7:

Mapa de tamaño de predios del área de diagnóstico y área de actuación urbanística.


TARQUI
SUELO RURAL GUAYAQUIL
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
ESTERO PERIMETRAL
PARQUE LAGO
0 250 500 Mts.
0 1 2 3 Kms.
Simbología
AREA DE DIAGNÓSTICO (2.5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA
TAMAÑO DE PREDIOS
0.00 - 200,00
200,01 - 500,00
500,01 - 999,00
999,01 - 5.000,00
5.000,01 - 12.000.000,00
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: -
ÁGIA: -
ZONA: 29-R5 | 29-EU
Ciudad de todos
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA EN VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ANEXO 7 MAPA DE TAMAÑO DE PREDIOS DEL AREA DE DIAGNÓSTICO
MIMG





UBICACIÓN

PROVINCIA:	GUAYAS	SECTOR:	–
CANTÓN:	GUAYAQUIL	AGA:	–
PARROQUIA:	SUELO RURAL GUAYAQUIL	ZONA:	ZR-RI | ZR-EU

Simbología

- ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
- ETAPA B
- POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
- AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)

TAMAÑO DE PREDIOS

- 0,00 - 200,00 (58)
- 200,01 - 500,00 (74)
- 500,01 - 999,00 (3)
- 999,01 - 5.000,00 (34)
- 5.000,01 - 12.000.000,00 (59)

REFERENCIAS.-

El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.

Ciudad de todas

MIMG POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DUMCE DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B

ESCALA: INDICADAS | LÁMINA: 7

FECHA: MARZO 2025

CONTIENE: ANEXO 7 MAPA DE TAMAÑO DE PREDIOS EN LA ETAPA B

EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GENESIS CONTRERAS CASANOLA
ARQ. MARIA ELENA LANDETA CEDEÑOS
ARQ. DARIS ROJAS CIRCULO

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JORGE NIEVALO MUÑOZ, MGTR.

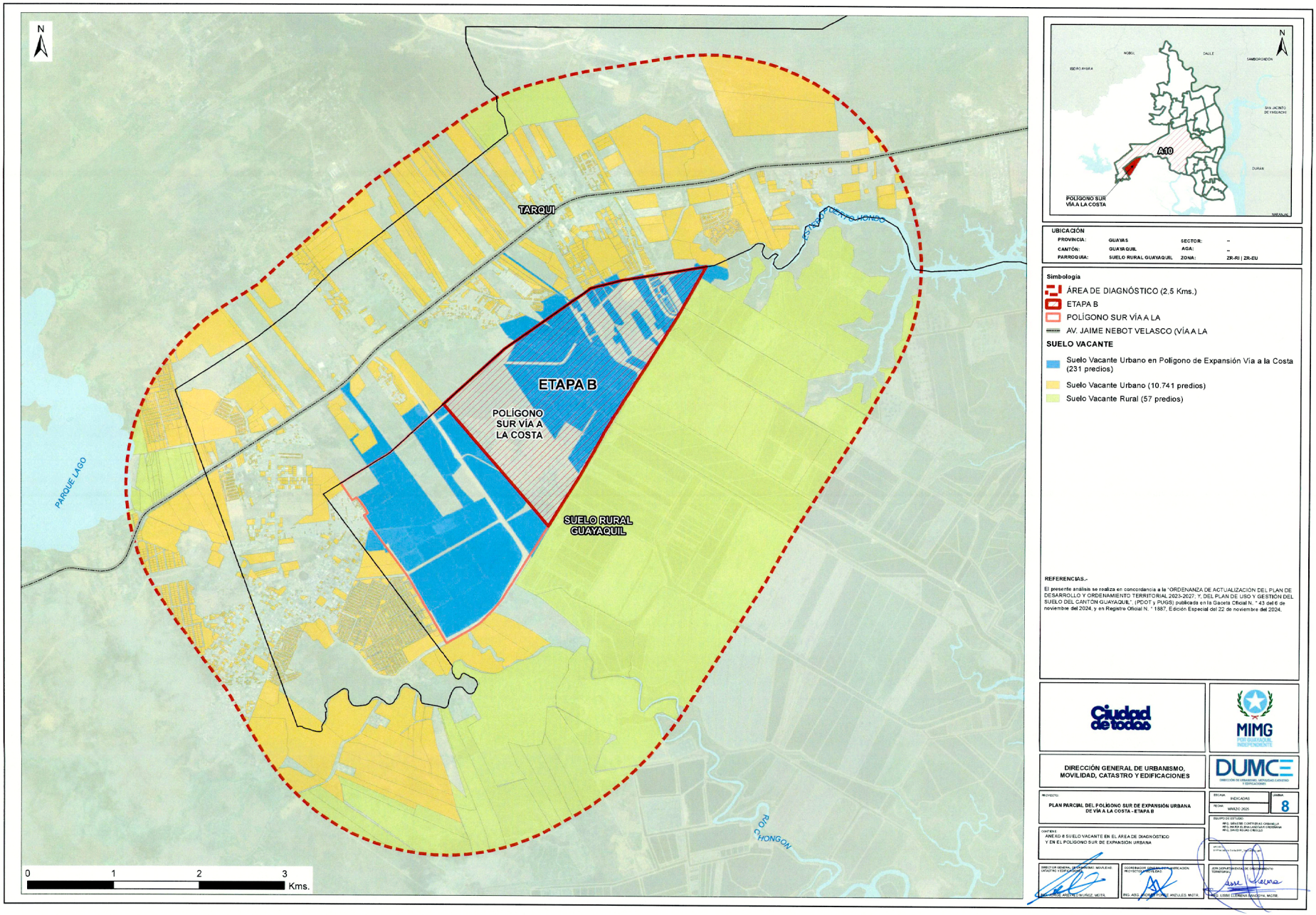
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PROVIDED
ARQ. ABEL [illegible] ANZULES, MGTR.

DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LIBIA ESTHER [illegible], MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 8:

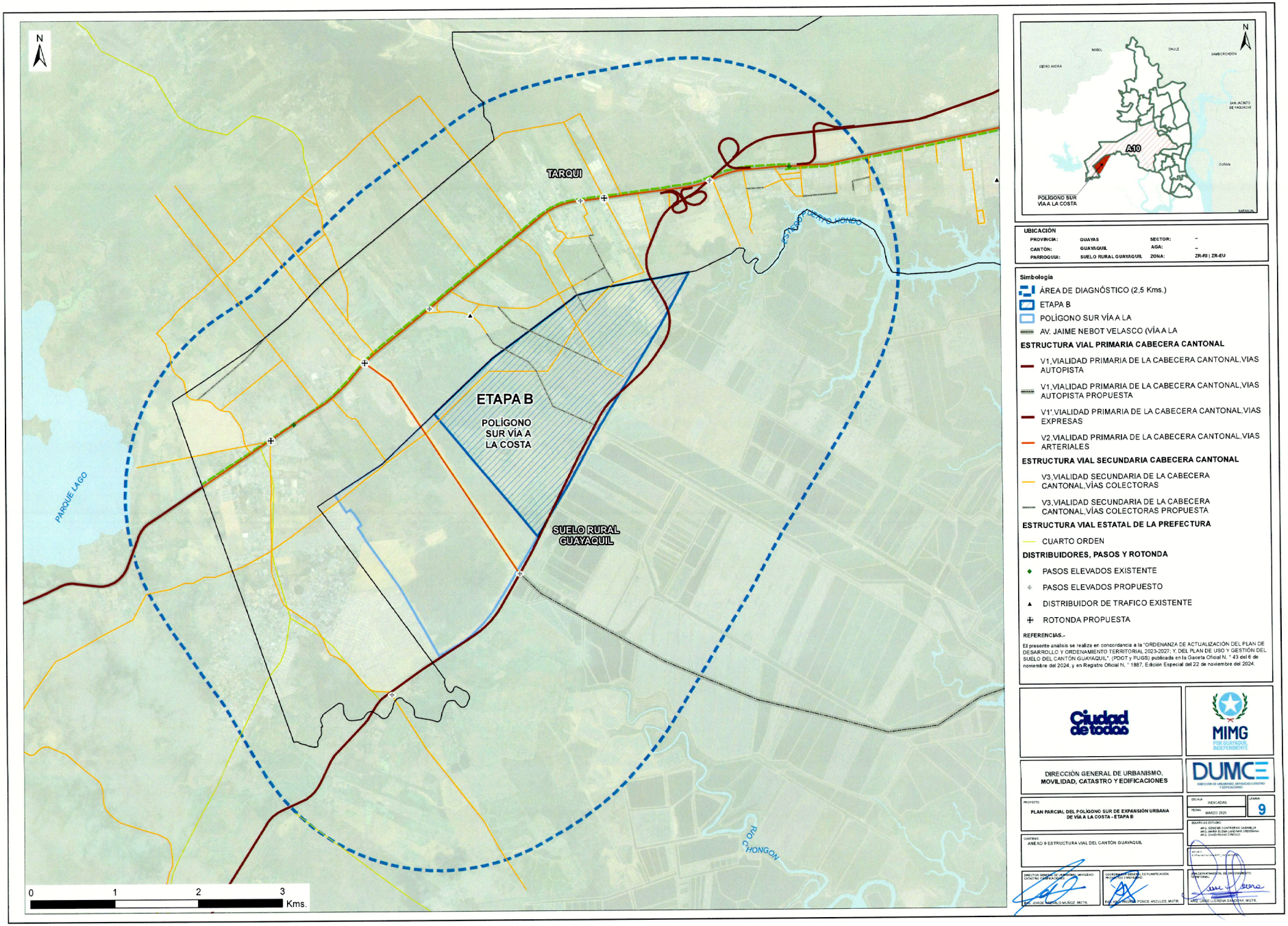
Suelo vacante en el área de diagnóstico y en el polígono sur de expansión urbana.


N
TARQUI
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
RÍO CHONGON
0 1 2 3 Kms.
N
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS SECTOR: --
CANTÓN: GUAYAQUIL AGA: --
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2.5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA
SUELO VACANTE
Suelo Vacante Urbano en Polígono de Expansión Vía a la Costa (231 predios)
Suelo Vacante Urbano (10.741 predios)
Suelo Vacante Rural (57 predios)
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 8
CONTIENE:
ANEXO 8 SUELO VACANTE EN EL ÁREA DE DIAGNÓSTICO Y EN EL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GÉNESIS CORTICELLI CABANILLA
ARQ. ANDRÉS ALEJANDRO HERRERA
ARQ. DAVID RICARDO BELLO
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. ANDRÉS MUÑOZ, MGTR.
COORDINACIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y CONTROL
ARQ. ADRIANA ROSALES ANDRADE, MGTR.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LORENA SANDOVAL, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 9:

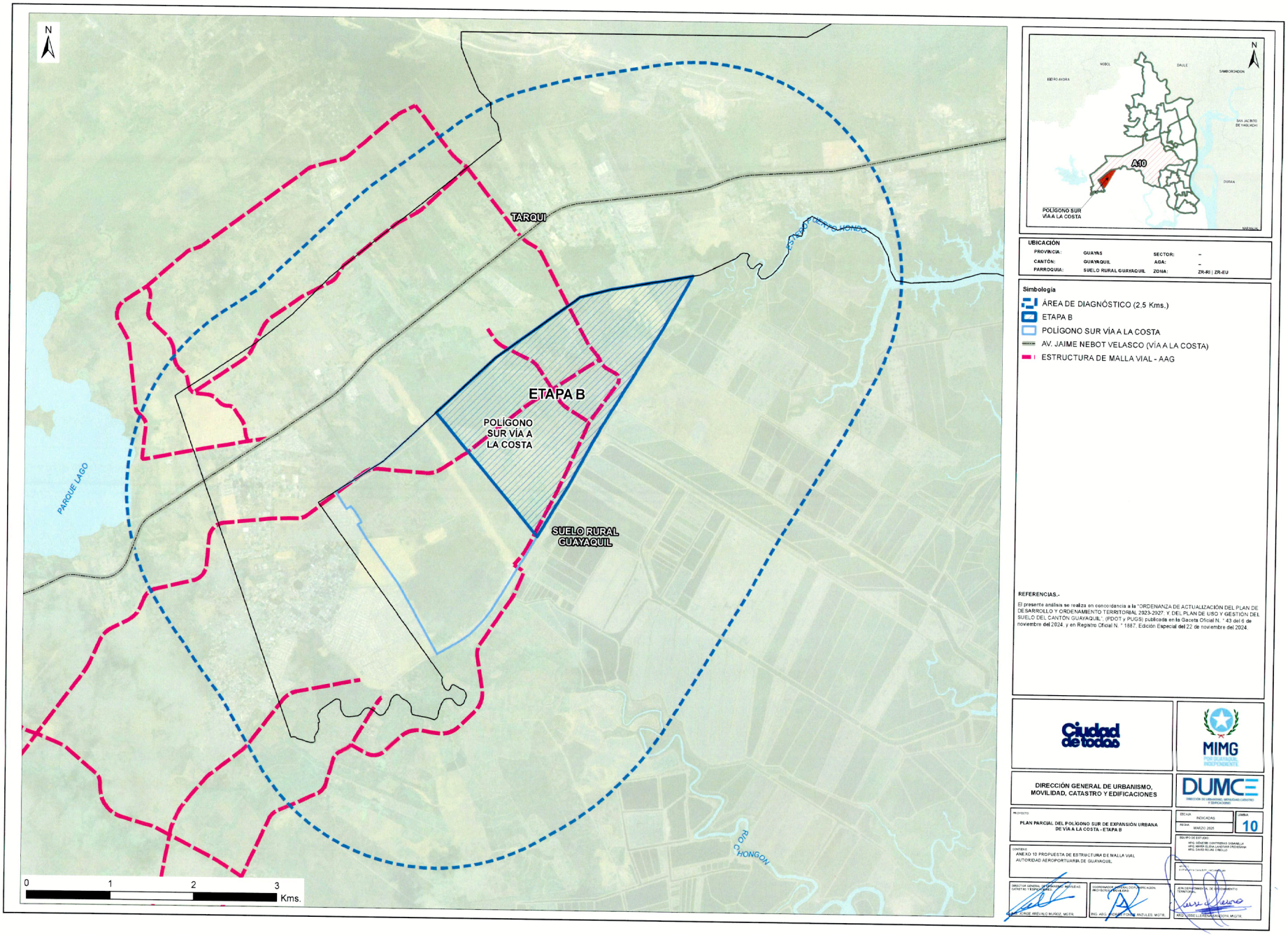
Estructura vial del cantón Guayaquil.


N
TARQUI
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
ESTERO CUARTO HONDO
RÍO CHONGON
0 1 2 3 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: -
AGA: -
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA
ESTRUCTURA VIAL PRIMARIA CABECERA CANTONAL
V1.VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL,VIAS AUTOPISTA
V1.VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL,VIAS AUTOPISTA PROPUESTA
V1'.VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL,VIAS EXPRESAS
V2.VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL,VIAS ARTERIALES
ESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA CABECERA CANTONAL
V3.VIALIDAD SECUNDARIA DE LA CABECERA CANTONAL,VÍAS COLECTORAS
V3.VIALIDAD SECUNDARIA DE LA CABECERA CANTONAL,VÍAS COLECTORAS PROPUESTA
ESTRUCTURA VIAL ESTATAL DE LA PREFECTURA
CUARTO ORDEN
DISTRIBUIDORES, PASOS Y ROTONDA
PASOS ELEVADOS EXISTENTE
PASOS ELEVADOS PROPUESTO
DISTRIBUIDOR DE TRAFICO EXISTENTE
ROTONDA PROPUESTA
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 9
CONTENIDO: ANEXO 9 ESTRUCTURA VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GENARO CONTRERAS GAMBELLA
ARQ. MARÍA ELENA LASCANO OBERMAN
ARQ. DAVID RIVAS OROZCO
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JORGE MARCELO MUÑOZ, MGTR.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, URBANISMO Y MOVILIDAD
ARQ. ALEJANDRO PONCE ANZULES, MGTR.
COORDINADORA GENERAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LORE LLERENA SANCHEZ, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 10:

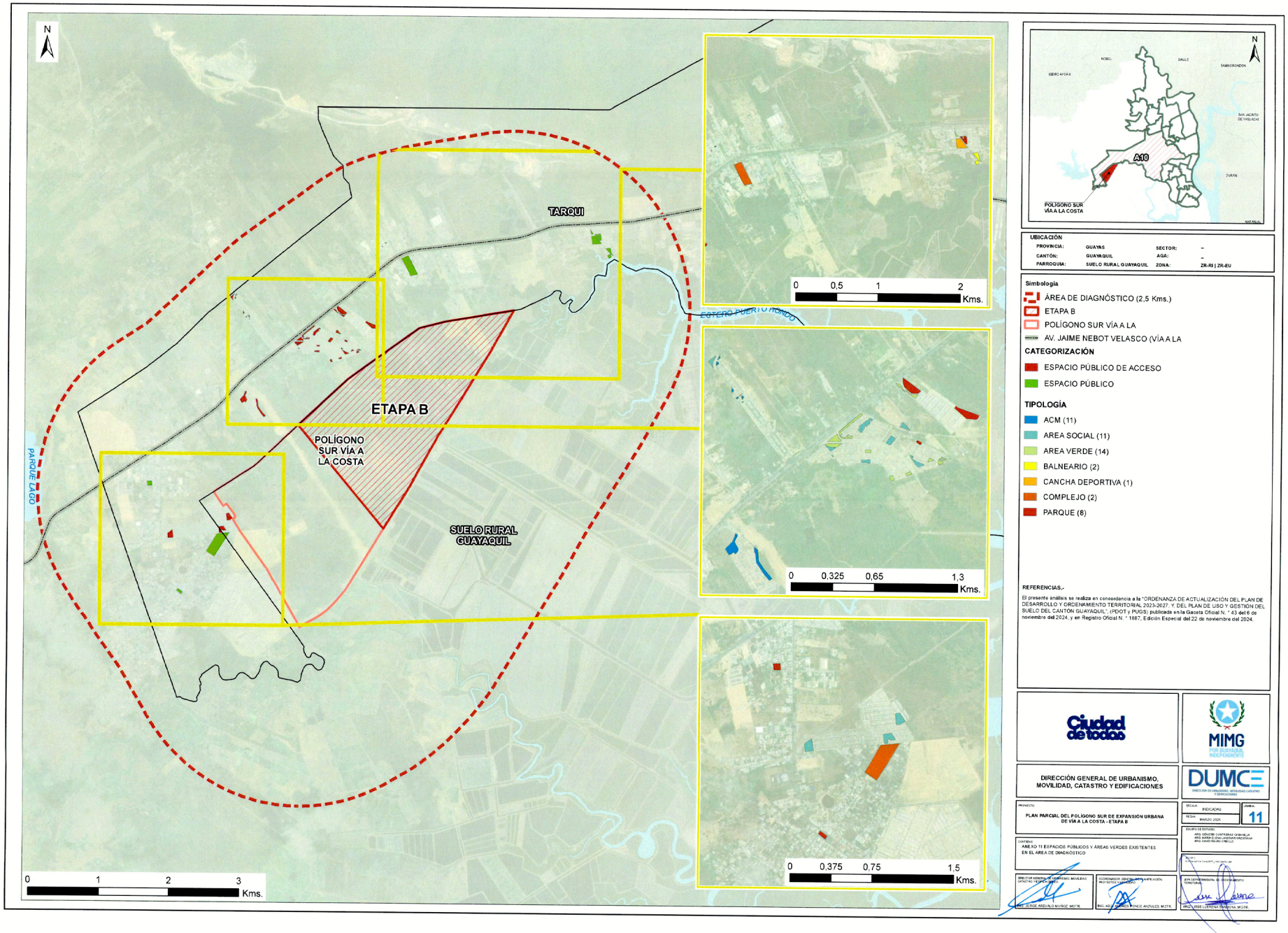
Propuesta de estructura de malla vial Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.


N
TARQUI
ESTERO HONDO
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
RIO CHONGON
0 1 2 3 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2.5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
ESTRUCTURA DE MALLA VIAL - AAG
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DUMCE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
PROYECTO
PLAN PARCIAL DEL POLIGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA INDICADAS
LÁMINA 10
FECHA MARZO 2025
CONTENIDO
ANEXO 10 PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE MALLA VIAL AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL
ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.
ARQ. ANGEL ANDRADE PAZMIÑO, MGTR.
ARQ. LUIS LLERENA ALCIVAR, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 11:

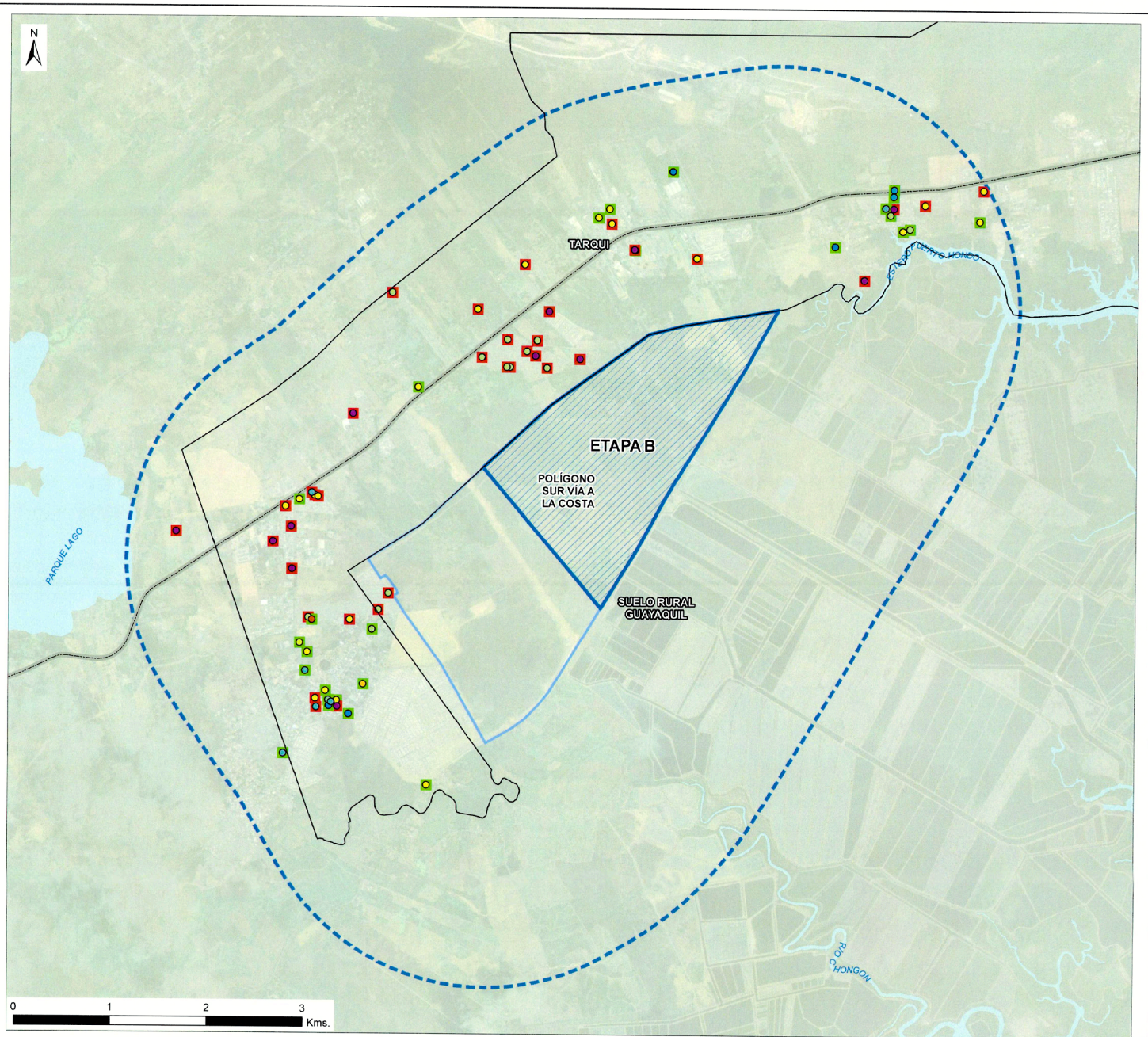
Espacios públicos y áreas verdes existentes en el área de diagnóstico.

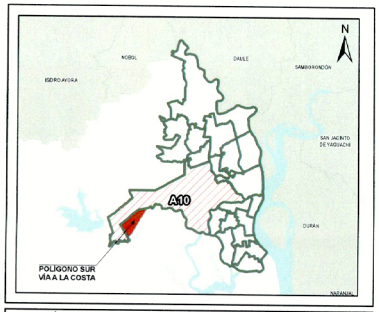

N
TARQUI
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
ESTERO PUERTO HONDO
0 1 2 3 Kms.
0 0,5 1 2 Kms.
0 0,325 0,65 1,3 Kms.
0 0,375 0,75 1,5 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: -
AGA: -
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA
CATEGORIZACIÓN
ESPACIO PÚBLICO DE ACCESO
ESPACIO PÚBLICO
TIPOLOGÍA
ACM (11)
AREA SOCIAL (11)
AREA VERDE (14)
BALNEARIO (2)
CANCHA DEPORTIVA (1)
COMPLEJO (2)
PARQUE (8)
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027. Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 11
CONTENIDO:
ANEXO 11 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES EXISTENTES EN EL ÁREA DE DIAGNÓSTICO
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GEVITHE CASTORELA GUANOLUISA
ARQ. MARÍA ELENA LANDIVAR MONTERROSA
ARQ. DAVID ROLAN CABELLO
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARQ. ADRIANO PONCE ANZUELES, MGTR.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LISSE LETTEYRA TRANSOVA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 12:

Identificación de equipamiento existente en el área de diagnóstico.





UBICACIÓN

PROVINCIA:	GUAYAS	SECTOR:	–
CANTÓN:	GUAYAQUIL	ÁGA:	–
PARROQUIA:	SUELO RURAL GUAYAQUIL	ZONA:	ZR-RI | ZR-EU

Simbología

- ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
- ETAPA B
- POLÍGONO SUR VÍA A LA
- AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA

EQUIPAMIENTOS URBANOS

- APROVISIONAMIENTO
- CULTO
- EDUCACIÓN
- INCLUSIÓN SOCIAL
- RECREATIVO Y DEPORTES
- SALUD
- SEGURIDAD
- SERVICIOS FUNERARIOS
- SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN
- TRANSPORTE

TIPO DE EQUIPAMIENTO

- PRIVADO
- PÚBLICO

REFERENCIAS.-

El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027. Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024. y en Registro Oficial N. ° 1987, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.

"PARÁMETRO PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE" (Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022), publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 de 10 de mayo de 2022.

Ciudad de todos

MIMG POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DUMCE

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B

ESCALA: INDICADAS | LÁMINA: 12

FECHA: MARZO 2025

CONTIENE: ANEXO 12 IDENTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE EN EL ÁREA DE DIAGNÓSTICO

EQUIPO DE ESTUDIO:
MTG. GENESIS CONTRERAS GRANDA
MTG. ANDRES ALEJANDRO CHAVEZ
MTG. DAVID ROJAS CRESPO

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JOHN ERICK MUÑOZ, MGTR.

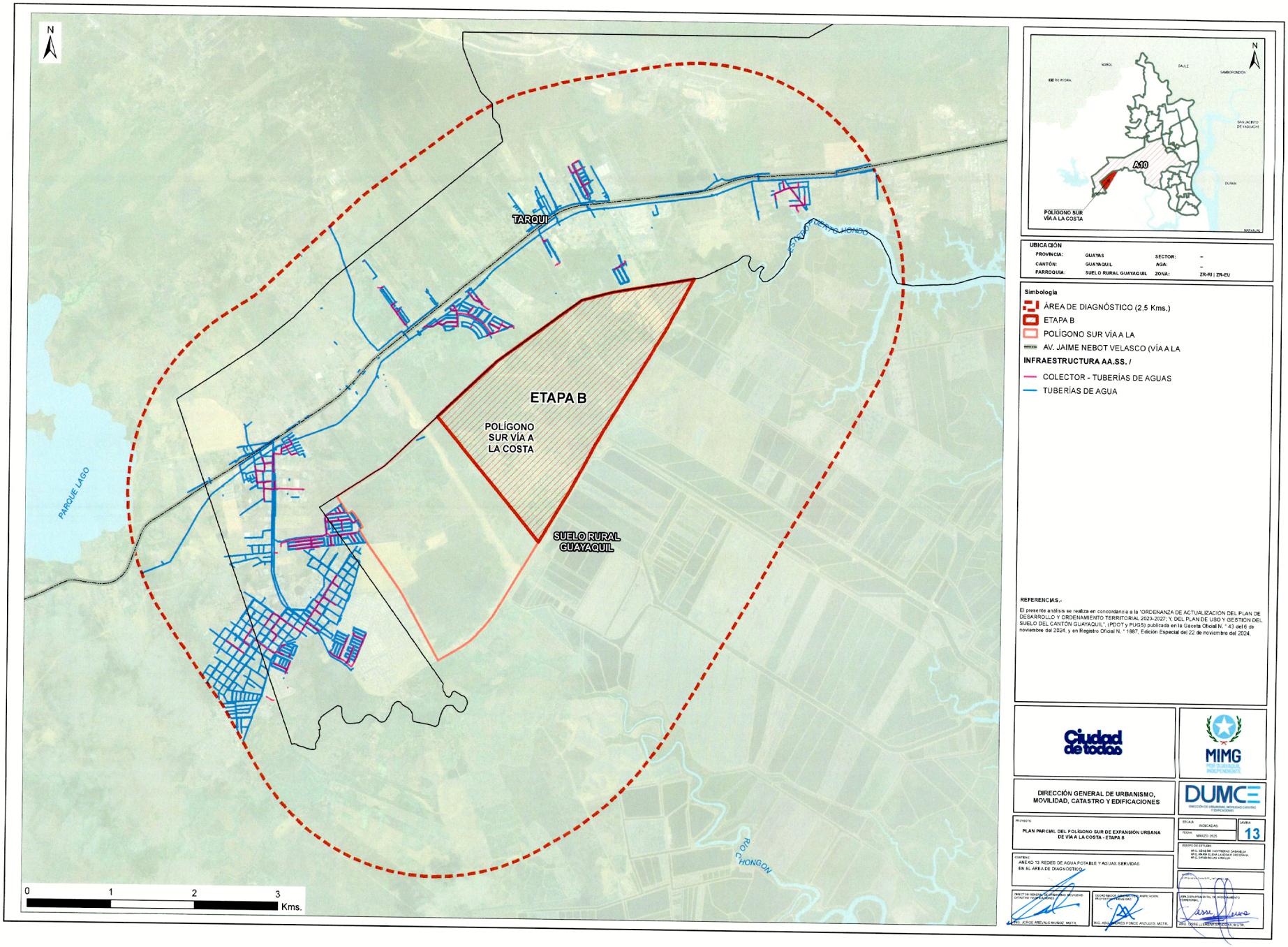
COORDINADOR GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y TIPOLOGÍA
ING. ANDY HENDERSON ANZULES, MGTR.

JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. JESSE LILIBETH SANDOVAL MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 13:

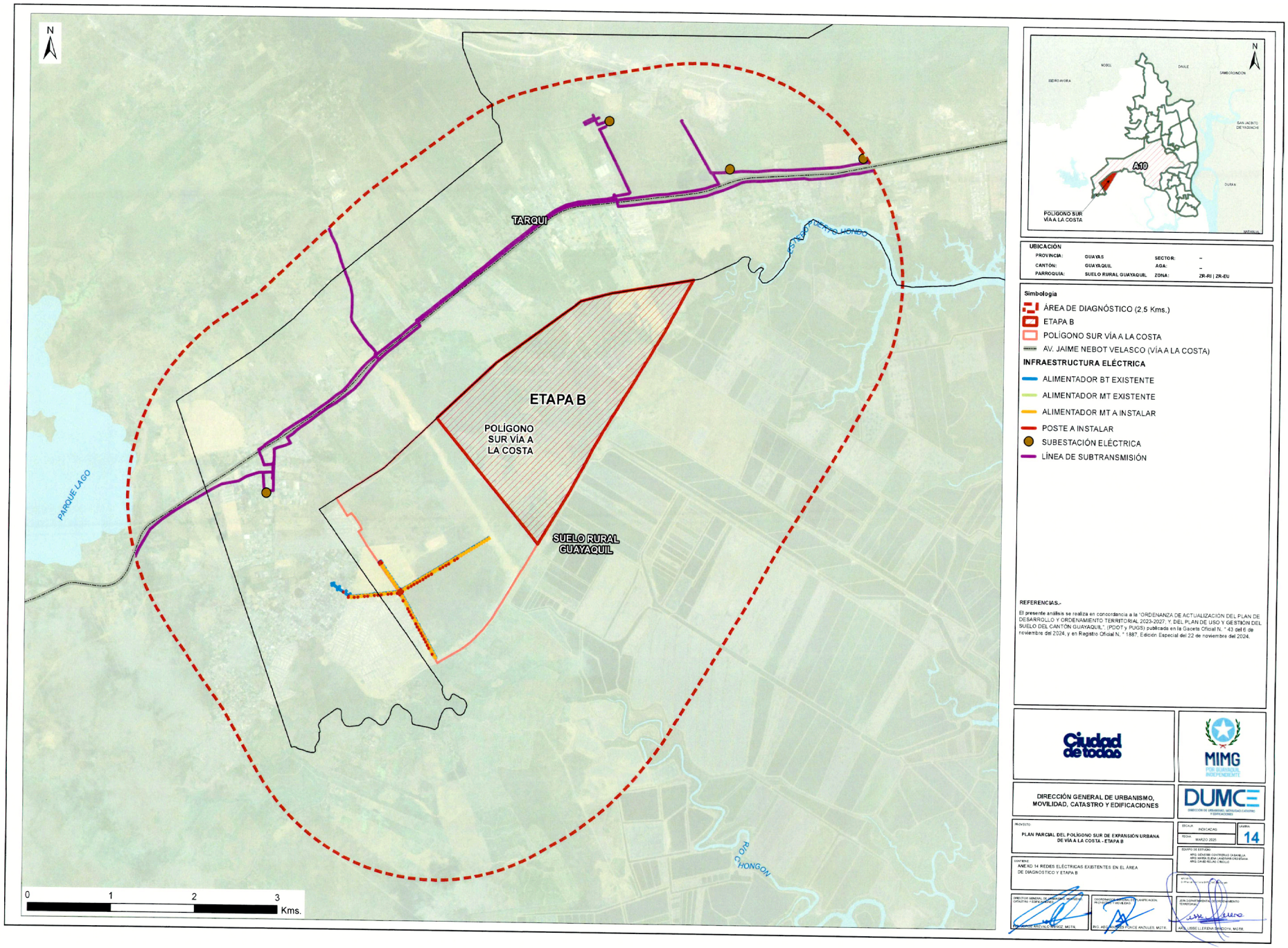
Redes de agua potable y aguas servidas en el área de diagnóstico.


N
TARQUI
ESTERO SALADO
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
RÍO CHONGON
0 1 2 3 Kms.
N
NOBOL
DAULE
SAMBORONDÓN
PEDRO MOREIRA
SAN JACINTO DE YAGUACHI
A10
DURÁN
NARANJAL
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA
INFRAESTRUCTURA AA.SS. /
COLECTOR - TUBERÍAS DE AGUAS
TUBERÍAS DE AGUA
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024. y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA INDICADAS
FECHA MARZO 2025
LÁMINA 13
CONTIENE:
ANEXO 13 REDES DE AGUA POTABLE Y AGUAS SERVIDAS EN EL ÁREA DE DIAGNÓSTICO
EQUIPO DE ESTUDIO
ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ. MGTR.
ARQ. ABG. EDMUNDO PONCE ANZULES. MGTR.
ARQ. NOEMÍ LLERENA VALENCIA. MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 14:

Redes eléctricas existentes en el área de diagnóstico y etapa B.


N
TARQUI
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
RÍO HONDO
RÍO C. HONGON
0 1 2 3 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2.5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
ALIMENTADOR BT EXISTENTE
ALIMENTADOR MT EXISTENTE
ALIMENTADOR MT A INSTALAR
POSTE A INSTALAR
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
LÍNEA DE SUBTRANSMISIÓN
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 14
CONTIENE:
ANEXO 14 REDES ELÉCTRICAS EXISTENTES EN EL ÁREA DE DIAGNOSTICO Y ETAPA B
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GÉNESIS CONTRERAS CABANILLA
ARQ. MARÍA ELENA LANDÁZURI OLEVEDA
ARQ. DAVID ELÍAS CINCUJO
ARQ. LISSE LLERENA BARCOYA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 14.1:

Informe de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil. Oficio AAG-GG-2025-079-0.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

07 FEB 2025
11:55
RECIBIDO
DUMCE

Guayaquil, febrero 4 de 2025
SMG-AAA-2025-02274

Ingeniero
Jorge Arévalo Muñoz
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
En su despacho.-

REF.: PROYECTO "ESTUDIO DE LA RED VIAL EN LA ZONA ADYACENTE DE LA VÍA A LA COSTA, DESDE EL KM. 18 HASTA EL KM. 40, Y EN EL SECTOR DE DAULAR DONDE SE UBICARÁ EL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO LOS DISEÑOS DEFINITIVOS DE LA PRIMERA ETAPA DE LA RED VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL"

De mis consideraciones:

En atención a su oficio DUMCE-2025-1334 del 13 de enero de 2025, relacionado con el tema de la referencia, acompaño para su conocimiento, oficio No. AAG-GG-2025-079-0 (con anexo) del 30 de enero de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. Pablo Pita Rendón, Gerente General de Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil, cuyo texto es explícito en su contenido.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DIRECCION	☐	PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD	☑
CATASTRO	☐	CEUS	☐
COORDINACION LEGAL	☐	ARCHIVO	☐
OTROS.....	☐		

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

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

Elaborado por:	Tnlga. Janet Mariscal Castro, SECRETARIA EJECUTIVA 2
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, COORDINADOR GENERAL 2 – SECRETARÍA MUNICIPAL
Copia:	Ing. Pablo Pita Rendón, GERENTE GENERAL DE AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA

Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil
Fundación de la M.I. Municipalidad de Guayaquil

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, INDEPENDIENTE

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | Ciudad de todos

Oficio No. AAG-GG-2025-079-O
Guayaquil, 30 de enero de 2025

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana
No. de requerimiento 013-2025-8813
Fecha y hora 31-01-2025
Recibido por: Raul Molina

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
5				

Señor
Aquiles Alvarez Henriquez
ALCALDE DE GUAYAQUIL
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad. -

De mi más alta consideración:

En atención al oficio No. AG-AAA-2025-257, de fecha 15 de enero de 2025, en el cual hace referencia al Proyecto "ESTUDIO DE LA RED VIAL EN LA ZONA ADYACENTE DE LA VÍA A LA COSTA, DESDE EL KM. 18 HASTA EL KM. 40, Y EN EL SECTOR DE DAULAR DONDE SE UBICARÁ EL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO LOS DISEÑOS DEFINITIVOS DE LA PRIMERA ETAPA DE LA RED VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL", me permito informar que, conforme a lo dispuesto, el Ing. Johnny Mata González, Administrador del Contrato LCC-AAG-2024-006, mediante Oficio Nro. AAG-GOD-2025-003-O, ha instruido al contratista ELIZALDE C&C que se cumpla con lo siguiente: "(...) incorporar las normativas urbanísticas propuestas en el numeral 2.3 del memorando DUMCE-PPM-OT-2025-621, dentro del estudio y análisis que actualmente se está llevando a cabo para el desarrollo del mencionado proyecto".

Aprovecho la ocasión para reiterarle mis más distinguidos saludos, quedando a su disposición para cualquier comentario, o sugerencia que considere oportuna.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
PABLO RICARDO PITA RENDON

Ing. Pablo Pita Rendón
Gerente General
AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL

Anexo:
- AAG-GOD-2025-003-O

Copia:
- Ing. Johnny Mata González
- Ing. Guillermo Elizalde Castro

Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil
Fundación de la M. I. Municipalidad de Guayaquil

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, INDEPENDIENTE

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | Ciudad de todos

Oficio Nro. AAG-GOD-2025-003-O
Guayaquil, 23 de enero de 2025

Ingeniero
Guillermo Elizalde Castro
REPRESENTANTE LEGAL
ELIZALDE C&C
CONTRATISTA LCC-AAG-2024-006
Ciudad. -

De mis consideraciones:

En atención al memorando N° AAG-GG-2025-046-M, mediante el cual se solicita el pronunciamiento del OFICIO N° AG-AAA-2025-257, en el que se requiere que el equipo consultor encargado del proyecto referido en la presente proceda a incorporar las normativas urbanísticas propuestas en el numeral 2.3 del memorando DUMCE-PPM-OT-2025-621, dentro del estudio y análisis que actualmente se está llevando a cabo para el desarrollo del mencionado proyecto (adjunto oficio).

Se solicita atentamente proceder conforme a lo indicado.

Atentamente;

Firmado electrónicamente por: JOHNNY FRANK MATA GONZALEZ

Ing. Johnny Mata González
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

Copia:
Archivo

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, enero 15 de 2025
AG-AAA-2025-00257

Ingeniero
Pablo Pita Rendón
GERENTE GENERAL DE LA AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL
Ciudad.-

REF.: PROYECTO "ESTUDIO DE LA RED VIAL EN LA ZONA ADYACENTE DE LA VÍA A LA COSTA, DESDE EL KM. 18 HASTA EL KM. 40, Y EN EL SECTOR DE DAULAR DONDE SE UBICARÁ EL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO LOS DISEÑOS DEFINITIVOS DE LA PRIMERA ETAPA DE LA RED VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL"

De mis consideraciones:

Para su conocimiento y atención, acompaño oficio DUMCE-2025-1334 (con anexos) recibido el 14 de enero de 2025, suscrito por el Ing. Jorge Arévalo, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, quien solicita que el equipo consultor encargado del proyecto señalado en la referencia, proceda a incorporar las normativas urbanísticas propuestas en el numeral 2.3 del memorando DUMCE-PPM-OT-2025-621, dentro del estudio y análisis que actualmente se lleva a cabo para el desarrollo del proyecto en mención.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

BER/JMC

C.c Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 13 de enero del 2025
Oficio DUMCE-2025-1334

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARIA MUNICIPAL
RECIBIDO JMC
14 ENE 2025 HORA 15:00
FIRMA 318

Señor
Aquiles Alvarez Henriques
Alcalde de Guayaquil
En su despacho.-

Asunto: Entrega de información respecto al Plan Parcial Vía a la Costa al equipo consultor del proyecto: "Estudio de la red vial en la zona adyacente de la Vía a la Costa desde el km 18 hasta el km 40 y en el sector de Daular donde se ubicará el nuevo Aeropuerto Internacional de Guayaquil y diseños definitivos de la primera etapa de la red vial del Cantón Guayaquil", de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

De mi consideración:

En relación con el **oficio N.° AG-AAA-2024-7585**, mediante el cual se solicita la elaboración del Plan Urbano Complementario para el Polígono Sur Vía a la Costa, ubicado en una zona de expansión urbana, me permito adjuntar el Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-621, suscrito por la Arq. Miriam Cumba Escovar, Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E), y la Arq. Lisse Llerena S., Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial.

En virtud de lo anterior, solicito a su despacho que se haga llegar la información contenida en dicho memorando al Sr. Ing. Pablo Pita, Gerente General de la Autoridad Aeroportuaria, con el objetivo de que el equipo consultor encargado del proyecto **"Estudio de la red vial en la zona adyacente de la Vía a la Costa, desde el km 18 hasta el km 40, y en el sector de Daular donde se ubicará el nuevo Aeropuerto Internacional de Guayaquil, así como los diseños definitivos de la primera etapa de la red vial del Cantón Guayaquil", proceda a incorporar las normativas urbanísticas propuestas** en el mismo dentro del estudio y análisis que actualmente se lleva a cabo para el desarrollo del proyecto.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Jorge Arevalo, Mgtr
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Elaborado por:	Arq. María Elena Landívar O.
Revisado por:	Arq. Gino Mera G.
Con copia:	Ab. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario Municipal Arq. Miriam Cumba Escovar. -Coordinadora General De Planificación, Proyectos Y Movilidad (E) Ab. Fernando Suárez V.- Coordinador General de Control y Procesos Legales Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza Asesor de Alcaldía File
Adjunto:	Memorando DUMCE-PPM-OT -2025-621

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 14.2:

Informe de Interagua Oficio No. EOM-DT-001074412025.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

07 FEB 2025
W. CH. A. 11:55
RECIBIDO
DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Guayaquil, febrero 4 de 2025
SMG-AAA-2025-02275

Ingeniero
Jorge Arévalo Muñoz
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
En su despacho.-

REF.: "PLAN URBANO COMPLEMENTARIO : POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA"

De mis consideraciones:

En atención a su oficio DUMCE-2024-38418 recibido el 28 de diciembre de 2024, relacionado con el tema de la referencia, acompaño para su conocimiento, oficio No. EOM-DT-001074412025 (con anexos) recibido el 30 de enero de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. Iván Rivera García, Director Técnico de Interagua, cuyo texto es explícito en su contenido.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DIRECCION	☐	PLANIFICACION, PROYECTOS Y MOVILIDAD	☑
CATASTRO	☐	CEUS	☐
COORDINACION LEGAL	☐	ARCHIVO	☐
OTROS_____	☐		

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

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

Elaborado por:	Tnlga. Janet Mariscal Castro, SECRETARIA EJECUTIVA 2
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, COORDINADOR GENERAL 2 – SECRETARÍA MUNICIPAL
Copia:	Ing. Iván Rivera García, DIRECTOR TÉCNICO DE INTERAGUA Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA

Interagua

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana
No. de requerimiento: 2025-8312
Fecha y hora: 30/01/25 - 10:47
Recibido por: Miriam Martínez

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
5				

EOM-DT-001074412025

Guayaquil, 29 de enero 2025

Señor
Aquiles Álvarez Henríquez
Alcalde de Guayaquil
M.I. Municipalidad de Guayaquil
Ciudad

Asunto: Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa.
Referencia: AG-AAA-2024-8280 del 27 de diciembre de 2024.

De mis consideraciones,

En respuesta al oficio de referencia, mediante el cual se solicita un informe acerca de los proyectos existentes o en desarrollo para la distribución de agua potable y la recolección de aguas servidas en el área de estudio, incluyendo un análisis de las posibles afectaciones a servidumbres existentes en el polígono en estudio, y según la reunión sostenida en las oficinas de la DUMCE el pasado 10 de enero, informamos que contamos con la siguiente información:

Sistemas de abastecimiento de Agua Potable:

El sector donde se desarrolla el proyecto Macro del Polígono Sur de expansión del sector Vía a la Costa actualmente no cuenta con abastecimiento y suministro de agua potable. La planificación del sector prevé que el abastecimiento de esa zona pueda ser cubierto a partir de la implementación de la Nueva Planta de Tratamiento de Agua Potable de Chongón, proyecto que está a cargo de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

- Como solución preliminar, la Autoridad Aeroportuaria ha impulsado el desarrollo de una Consultoría denominada "CONSTRUCCIÓN NUEVO ACUEDUCTO CHONGÓN Y SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AAPP DE COLIBRÍ, RED DE AASS Y PTAR DE PROGRESO (PRIMERA ETAPA) DEL CANTÓN GUAYAQUIL". Esta consultoría analiza la instalación de una tubería expresa para abastecer varios sectores que están dentro del área de influencia del Nuevo Aeropuerto Daular, incluyendo el polígono en referencia. Se prevé que esta nueva línea de conducción permitirá brindar el servicio a varios desarrollos del sector hasta que se pueda implementar el proyecto definitivo.

- Hasta tanto concluya la consultoría de este estudio y se ejecute la obra, el Polígono sur podrá analizar un abastecimiento provisional. Sin embargo, para determinar la viabilidad y el alcance de este abastecimiento provisional, es necesario contar con datos específicos, incluyendo:

    - Población actual y proyecciones de crecimiento del sector.
    - Usos previstos del agua (residencial, comercial, industrial, etc.,).

Interagua

- Estimaciones de caudales requeridos.
- Patrones de consumo esperados (diarios y estacionales).
- Capacidad y estado de la infraestructura existente en áreas cercanas.

- En los diseños de los sistemas de redes a presentar a la Gerencia de Constructores y Urbanizadores por cada desarrollo urbanístico individual, se definirá el diámetro de la guía y del medidor de la acometida.
- Una vez que estos diseños sean analizados, revisados y aprobados, se podrá coordinar la planificación de su ejecución, tanto para la conexión provisional como para los trabajos relacionados a la línea de abastecimiento principal cuando el nuevo Acueducto entre en funcionamiento. Esto asegura que el desarrollo del sector se lleve a cabo de manera sostenible y sin comprometer el suministro de agua en áreas circundantes.

Sistemas de descargas y tratamiento de aguas residuales domésticas:

A nivel macro, se cuenta con la prefactibilidad de los estudios para la planta regional de tratamiento de aguas servidas, necesaria para el desarrollo del sector Daular. Cabe indicar que es necesario poder definir a la brevedad posible la ubicación de un predio adecuado para la implantación de la futura planta de tratamiento de aguas servidas que deberá existir en el sector.

El ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA UBICACIÓN DE UNA NUEVA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, se puede descargar a través del siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/17WusGBpNSmqn6gW9nlzGXLjOghG42Bmw?usp=drive_link

Sistemas de drenaje pluvial:

El área del proyecto se extiende como una faja paralela a la vía a la Costa, delimitada al Noreste por el Cerro Azul y la cordillera de Chongón, y al Suroeste por el Estero Salado. Esta faja está atravesada por una serie de esteros y quebradas, como Aneta, Candil y Guaijas, que juegan un papel crucial en el drenaje de la zona. Estos esteros se han incorporado como estructuras principales de drenaje en las urbanizaciones desarrolladas en las áreas aledañas al proyecto, integrando así el sistema natural con el desarrollo urbano y aprovechando la topografía existente para la gestión eficiente de las aguas pluviales.

- En este contexto, Interagua, mediante oficio EOM-DO-000729012024, remitió información a nivel macro sobre los canales y secciones de los sistemas naturales de drenaje existentes en el sector. Este documento detalla las fajas de servidumbre de cada uno de estos sistemas y sus componentes, proporcionando así una visión general para la planificación y gestión del drenaje en la zona del proyecto y sus alrededores.
- Los estudios de detalle en el polígono deben considerar las áreas de aportación y presentar un análisis de los sistemas de drenaje, tomando en cuenta la información proporcionada por Interagua sobre los canales, secciones y fajas de servidumbre de los sistemas naturales de drenaje existentes.
- Las propuestas de reemplazos por estructuras como alcantarillas, ductos o realineación de cauces deben estar sujetas a la aprobación de los diseños. Para esto, es necesario obtener la factibilidad que establezca los parámetros de escorrentías, períodos de retorno y otros criterios técnicos relevantes, el cumplimiento de los estándares requeridos.

Interagua

Con relación a la delegación de un Técnico para el cruce de la información, informamos que nuestro delegado, para la coordinación solicitada es el Ing. Víctor Iglesias Vazquez, cuyos datos compartimos a continuación para las consultas correspondientes.

Ing. Victor Iglesias ; Jefe de Departamento de Estudios y Diseños
Cel.: +593 994567538 Móvil.
e-mail: victor-jose.iglesias@veolia.com

Reiterándole mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

IVAN RIVERA GARCIA

Firmado digitalmente por IVAN RIVERA GARCIA
Fecha: 2025.01.29 11:37:01 -05'00'

Ing. Iván Rivera García
Director Técnico

CC: **M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL:**
Ing. Katherine Villamarín U.Gerente de Gestión de Riesgos SEGURA EP
Ing. Angel Valdiviezo, Jefe de Análisis y Monitoreo de Riesgos
Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Consejo Municipal
EMAPAG EP:
Ing. Mario García Cruz, Gerente General.
Ing. Victor Bastidas, Director de Planificación, Regulación y Control Técnico.
INTERAGUA:
Ing. Jorge Delgado, Gerente de Estudios y Diseño.
Ing. Joaquín Baquerizo, Gerente de Obras
Ing. David Cortez, Gerente de Control y Gestión de Proyectos.
Ing. Amanda Fiallos, Supervisor Dpto Inversiones y PMO.

Adjunto: EOM-DO-000729012024, Láminas anexas: Sistema de Alcantarillado Pluvial: SE-AL-2024-1190

Interagua

EOM-SCU-000728412024

Guayaquil, 10 de octubre del 2024

Sr.
Arq. Fernando Añazco Campoverde
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad.-

Asunto: Solicitud de Factibilidad de AA.PP y Servidumbre - Polígono en via la Costa

Referencia: Oficio DUMCE-2024-29352.

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, relacionado al requerimiento de certificación de factibilidad en el polígono presentado en vía a la Costa, es importante considerar que para la emisión de un certificado de factibilidad, es necesario contar con la memoria técnica y una implantación del proyecto propuesto a fin de evaluar con precisión la disponibilidad de los servicios.

Entendiendo que el requerimiento se encamina a la disponibilidad de servicios en el sector en análisis nos permitimos señalar:

SISTEMA DE AGUA POTABLE

Al momento no existe capacidad disponible para abastecer nuevos proyectos en el polígono presentado. El abastecimiento de agua potable en dicho sector, está condicionado a la implementación de la planta de agua potable de Chongón, mismo que viene siendo impulsado por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

Para las descargas de aguas servidas, debemos indicar que al momento no hay sistema de alcantarillado sanitario en el sector.

Para el manejo de las descargas domésticas, se está planteando una solución en la zona a través de una planta regional, para lo cual se viene solicitado junto a nuestro ente regulador EMAPAG sea asignado el terreno que cumple las condiciones idóneas para la ubicación de dicha PTARD.

Hasta que no esté implementada esta solución, los proyectos del sector deben considerar sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales para cada proyecto.

Interagua

SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

Para el sector en análisis, no existe un relevamiento completo de los canales y drenajes existentes, cada proyecto deberá presentar un estudio hidráulico integral de la zona a fin de que se puedan evaluar los aportes y la continuidad del sistema

SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS

Adjunto al presente documento, sírvase encontrar el certificado de servidumbre con código EOM-DO-000729012024, donde se aprecian los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre.

RECOMENDACIONES GENERALES

El presente documento no constituye una factibilidad de servicios, para la ejecución de cada proyecto, se deberá solicitar de forma individual la factibilidad de servicios, presentando las memorias y propuestas técnicas, para los análisis correspondientes.

Reiterando mis sentimientos de consideración, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Jerome Cardeneau
Delegado del Apoderado de la Gerente General

CC:
EMAPAG EP:
Ing. Mario García Cruz Gerente General.
Interagua:

Ing. Carlos Torres - Director Comercial.
Ing. Iván Rivera - Director Técnico.
Ing. Juan Carlos Bernal - Director de Operaciones.
Ing. Jeffrey Barberán - Gerente de Constructores y Urbanizadores
Ing. Patrick Reuter - Jefe de Modelación & SIG
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

Interagua

EOM-DO-000729012024

Guayaquil, 10 de octubre del 2024.

Fernando Añazco Campoverde
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones
Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil
Ciudad

Asunto: Certificado de Afectación de Servidumbre Polígono Vía a la Costa.

Referencia: DUMCE-2024-29352.

Estimado Arq.

En atención al oficio de referencia se informa lo siguiente:

Conforme a lo establecido en la "REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS", publicado en la Gaceta Oficial Municipal N°93, vigente desde el 26 de noviembre de 2018, se otorgan las servidumbres de los sistemas de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial del presente certificado.

- **Servidumbre de Agua Potable**

El polígono en consulta no cuenta con sistema de agua potable. Una vez instalado, se deberá solicitar la actualización del presente informe.

- **Servidumbre de Alcantarillado Sanitario**

El polígono en consulta no cuenta con sistema de alcantarillado sanitario. Una vez instalado, se deberá solicitar la actualización del presente informe.

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y estará exenta de responsabilidad por infracciones leves o graves cuando estas hayan ocurrido por acciones u omisiones originadas por terceros.

operado por VEOLIA

Interagua

EOM-DO-000729012024

- **Servidumbre de Alcantarillado Pluvial**

Estructuras de drenaje existente:

- **Canal de tierra tipo 1:** Se establece una faja de servidumbre total de 12.50 metros, correspondientes a los 5.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 2:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.00 metros, correspondientes a los 5.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 3:** Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 4:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 5:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 6:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 7:** Se establece una faja de servidumbre total de 23.00 metros, correspondientes a los 11.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 8:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.00 metros, correspondientes a los 1.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 9:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 10:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

Interagua

EOM-DO-000729012024

- **Canal de tierra tipo 11:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 12:** Se establece una faja de servidumbre total de 25.00 metros, correspondientes a los 13.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 13:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.50 metros, correspondientes a los 3.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 14:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 15:** Se establece una faja de servidumbre total de 15.50 metros, correspondientes a los 8.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 16:** Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 17:** Se establece una faja de servidumbre total de 24.00 metros, correspondientes a los 12.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 18:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 19:** Se establece una faja de servidumbre total de 14.50 metros, correspondientes a los 7.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 20:** Se establece una faja de servidumbre total de 25.50 metros, correspondientes a los 13.50 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 21:** Se establece una faja de servidumbre total de 35.00 metros, correspondientes a los 23.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

Interagua

EOM-DO-000729012024

-Polígono Vía a la Costa : Área de afectación total: 34.03 Ha.

(Ver lámina SE-AL-2024-1190).

El polígono de análisis se realizó con base en la información proporcionada por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Sobre las fajas de servidumbre no se deben realizar ningún tipo de construcciones civiles o siembra de árboles por cuanto estos elementos se verán afectados por la ejecución de las labores de mantenimiento o reparación de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.

En el caso que en el sector en consulta se vaya a ejecutar un proyecto de obra civil, se deberá presentar a Interagua los planos, memorias de cálculo de los estudios y diseños que se propongan el manejo de las aguas lluvias de los canales naturales, a fin de subsanar la afectación existente.

El presente Informe tiene validez de un año.

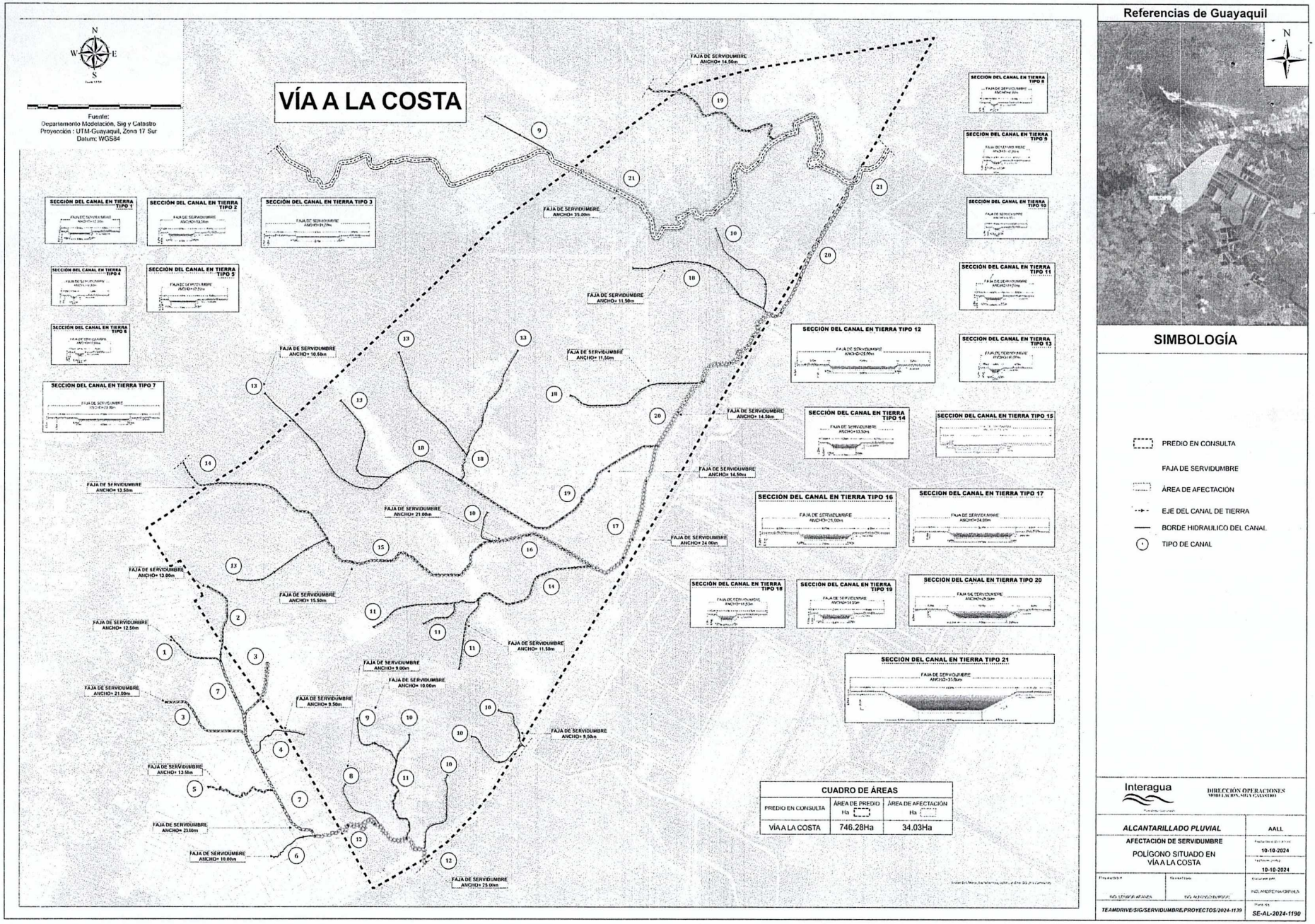
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Patrick Reuter
Jefe de Modelación, SIG
Interagua C Ltda.

C.C:
Ing. Juan Carlos Bernal , Director de Operaciones - Interagua C. Ltda.
Ing. Iván Rivera -Director Técnico.
Ing. Carlos Torres - Director Comercial
Ing. Osmar Moreira - Gerente de Distribución de AAPP y Control ANC - Interagua C. Ltda.
Ing. Jeffrey Barberán - Gerente de Constructores y Urbanizadores
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.
.Ing. Ana Chulco - Supervisora SIG - Interagua C. Ltda.
Ing. Leonor Aranea - Ing. de Proyectos - Interagua C. Ltda.

Adj.Planos; SE-AL-2024-1190.
Andreina Chabla / Leonor Aranea


VÍA A LA COSTA
Fuente:
Departamento Modelación, Sig y Catastro
Proyección : UTM-Guayaquil, Zona 17 Sur
Datum: WGS84
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 1
SECCIÓN DEL CANAL EN TIERRA TIPO 2
SECCIÓN DEL CANAL EN TIERRA TIPO 3
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 4
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 5
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 6
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 7
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 8
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 9
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 10
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 11
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 12
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 13
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 14
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 15
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 16
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 17
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 18
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 19
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 20
SECCION DEL CANAL EN TIERRA TIPO 21
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 14.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 35.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 11.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 10.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 11.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 14.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 14.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 13.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 21.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 24.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 13.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 15.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 12.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 11.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 9.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 10.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 21.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 9.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 9.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 13.50m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 23.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 10.00m
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 25.00m
CUADRO DE ÁREAS
PREDIO EN CONSULTA
ÁREA DE PREDIO Ha
ÁREA DE AFECTACIÓN Ha
VÍA A LA COSTA
746.28Ha
34.03Ha
Referencias de Guayaquil
N
SIMBOLOGÍA
PREDIO EN CONSULTA
FAJA DE SERVIDUMBRE
ÁREA DE AFECTACIÓN
EJE DEL CANAL DE TIERRA
BORDE HIDRAULICO DEL CANAL
TIPO DE CANAL
Interagua
DIRECCIÓN OPERACIONES
MODELACIÓN, SIG Y CATASTRO
ALCANTARILLADO PLUVIAL
AALL
AFECTACIÓN DE SERVIDUMBRE
POLÍGONO SITUADO EN
VÍA A LA COSTA
10-10-2024
10-10-2024
ING. ANDREINA CEPEDA
TEAMDRIVE/SIG/SERVIDUMBRE.PROYECTOS/2024-1139
SE-AL-2024-1190

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, diciembre 27 de 2024
AG-AAA-2024-8280

Ingeniero
Jerome Cardineau
APODERADO DE LA GERENTE GENERAL DE INTERAGUA
Ciudad.-

REF.: "PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA"

De mis consideraciones:

Consiguiente con el oficio DUMCE-2024-38418 (con anexos) recibido el día de hoy, suscrito por el Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, quien recomienda a este Despacho requerir a su representada se proporcione la información detallada en el memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-2024-20417,sirva el presente para solicitarle se brinde la colaboración necesaria para atender dicho requerimiento.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

BER/JMC

C.c Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 14.3:

Informe de CNEL. Oficio No. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O.

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Oficio Nro. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O

Guayaquil, 23 de enero de 2025

Asunto: Respuesta a solicitud de información de la red de distribución de energía eléctrica para el Polígono Sur Vía a la Costa. Ref.:No. AG-AAA-2024-8278

Señor
Aquiles David Álvarez Henriques
Alcalde
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
En su Despacho

Pichincha 605 entre Clemente Ballén y República de Guayaquil 4to piso Dirección de Obras Públicas.

De mi consideración:

En atención al documento **CNEL-GYE SGR-2024-19239-E,** oficio municipal AG-AAA-2024-8278 de la MIMG, mediante el cual solicitan que la Corporación Nacional de electricidad – CNEL EP proporcione información detallada sobre la actual distribución de energía en el área de estudio y la factibilidad de extender este servicio publico a la misma, , a fin de elaborar el Plan Urbano Complementario del Polígono Sur Vía a la Costa". Así mismo requiere que esta información sea entregada en formato PDF Y Shapefile incluyendo un análisis de las posibles afectaciones a servidumbres dentro del área de estudio, de la información proporcionada por el área de Ingeniería y Construcciones de CNEL EP, a continuación, se da conocer las redes eléctricas que se tienen en los polígonos de interés:

Polígono Etapa A

- Proyecto "Estudios y diseño de iluminación de las vías internas del proyecto de desarrollo habitacional en Chongon".
- "Construcción de alimentador trifásico en las vías de acceso Chongón, tramo lateral y principal.

Ambos proyectos fueron aprobados en el 2022 y están en fase de construcción.

Polígono Etapa B

En lo que corresponde al polígono B se tiene un ramal trifásico en media tensión, que viene desde la vía a costa con conductor #2 ACSR, ref coordenada No. 90 en oficio (x:606170; y:9755277), en ese sector existe una vasta vegetación, se desconoce si es zona protegida o propiedad privada.

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Oficio Nro. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O

Guayaquil, 23 de enero de 2025

Se adjunta archivos para una mejor comprensión.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Lider Raul Intriago Acosta
ADMINISTRADOR UN CNEL, ENCARGADO - GYE

Referencias:
- CNEL-GYE-SGR-2024-19239-E

Anexos:
- cnel-gye-sgr-2024-19239-e.pdf
- diseÑo_de_alumbrado_vias_internas.pdf
- via_nueva_a_chongo_1.pdf
- via_nueva_a_chongo_2.pdf
- via_nueva_a_chongo_3.pdf
- via_nueva_a_chongo_4.pdf
- via_nueva_a_chongo_5.pdf
- via_nueva_a_chongo_6.pdf
- via_nueva_a_chongo_7.pdf

Copia:
Sra.
Miriam Cumba Escovar
ALCALDIA DE GUAYAQUIL

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

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

Señor Ingeniero
Jorge Jack Ponce Villavicencio
Especialista de Proyecto de Ingeniería y Construcciones, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Winston John Delgado Mera
Ingeniero de Diseño Eléctrico 1 - GYE

Señor Ingeniero

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Oficio Nro. CNEL-GYE-ADM-2025-0103-O

Guayaquil, 23 de enero de 2025

Jose Luis Suarez Muñoz
Profesional de Proyectos - GYE

Señor Ingeniero
Pedro Roberto Aguirre Marrett
Profesional de Proyectos - GYE

Señor Ingeniero
Alexis Fernando Morales Lescano
Profesional de Gestión de Proyectos - GYE

Señorita Tecnóloga
Marlist Mariela Macias Alvarado
Técnico de Servicio al Cliente - GYE

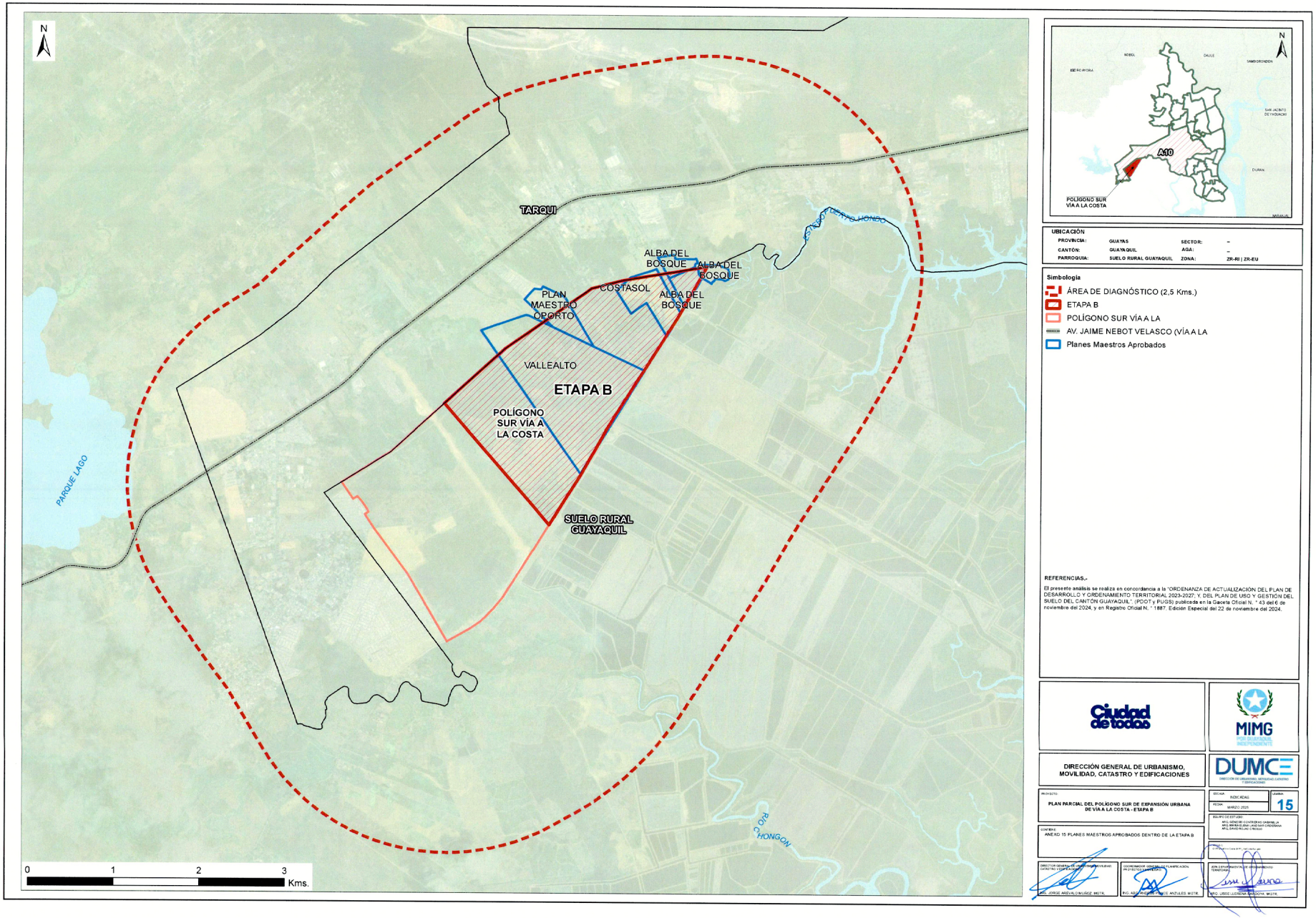
Señora
Edith Elizabeth Ortiz Vallejo
Técnico de Documentación - GYE

pram/wjdm/jjpv/weoh/ggpd

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 15:

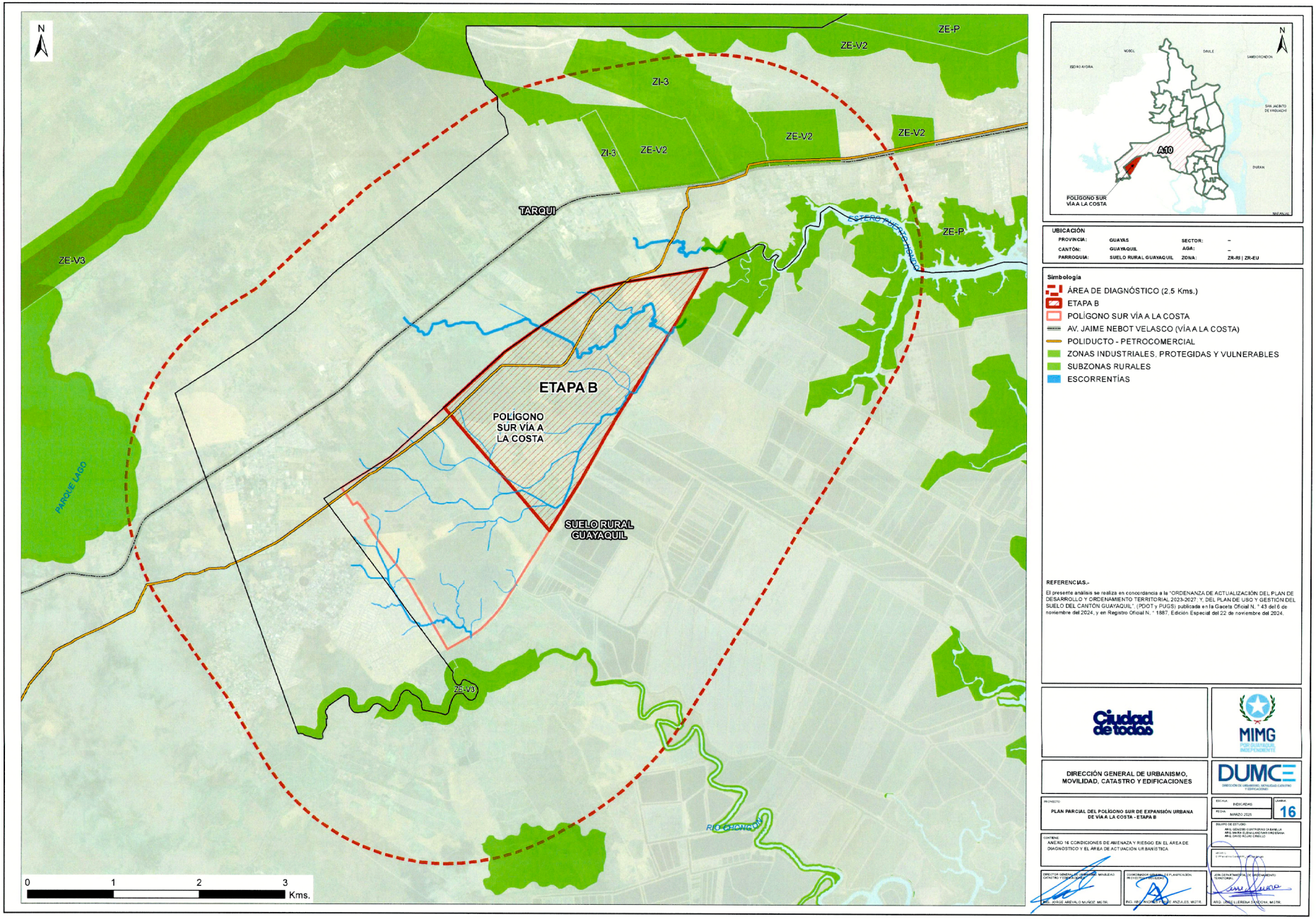
Planes maestros aprobados dentro de la etapa B.


N
TARQUI
ALBA DEL BOSQUE
ALBA DEL BOSQUE
COSTASOL
ALBA DEL BOSQUE
PLAN MAESTRO OPORTO
VALLEALTO
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
RÍO CHONGON
0 1 2 3 Kms.
A10
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA
Planes Maestros Aprobados
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todas
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADA
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 15
CONTIENE:
ANEXO 15 PLANES MAESTROS APROBADOS DENTRO DE LA ETAPA B
ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.
ARQ. ANGEL ANDRES ANZULES MGTR.
MTRO. LISSO LEDESMA MENDOZA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 16:

Condiciones de amenaza y riesgo en el área de diagnóstico y el área de actuación urbanística.


N
ZE-P
ZE-V2
ZI-3
ZE-V2
ZE-V2
ZI-3
ZE-V2
TARQUI
ESTERO PUERTO HONDO
ZE-P
ZE-V3
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
SUELO RURAL GUAYAQUIL
PARQUE LAGO
ZE-V3
RIO CABUYAL
0 1 2 3 Kms.
N
NOBOL
DAULE
SAMBORONDON
ISIDRO AYORA
SAN JACINTO DE YAGUACHI
A10
DURAN
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
MILAGRO
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
SECTOR: –
AGA: –
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
POLIDUCTO - PETROCOMERCIAL
ZONAS INDUSTRIALES, PROTEGIDAS Y VULNERABLES
SUBZONAS RURALES
ESCORRENTÍAS
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 16
CONTENIDO:
ANEXO 16 CONDICIONES DE AMENAZA Y RIESGO EN EL ÁREA DE DIAGNÓSTICO Y EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GÉNESIS CONTRERAS CABANILLA
ARQ. ANDRÉS CONTRERAS CABANILLA
ARQ. DAVID ROJAS CIRILLO
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JORGE AREVALO MUÑOZ, MGTR.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y PRESUPUESTO
ING. ANTONIO [illegible] ANZULES, MGTR.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LINDA LLERENA SANDOVAL, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 16.1:

Informe de Interagua. Oficio No. EOM-SCU-000728412024.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

07 FEB 2025
11:55
RECIBIDO
DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Guayaquil, febrero 4 de 2025
SMG-AAA-2025-02275

Ingeniero
Jorge Arévalo Muñoz
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
En su despacho.-

REF.: "PLAN URBANO COMPLEMENTARIO : POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA"

De mis consideraciones:

En atención a su oficio DUMCE-2024-38418 recibido el 28 de diciembre de 2024, relacionado con el tema de la referencia, acompaño para su conocimiento, oficio No. EOM-DT-001074412025 (con anexos) recibido el 30 de enero de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. Iván Rivera García, Director Técnico de Interagua, cuyo texto es explícito en su contenido.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

DIRECCIÓN	☐	PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD	☑
CATASTRO	☐	CEUS	☐
COORDINACIÓN LEGAL	☐	ARCHIVO	☐
OTROS_____	☐		

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

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

Elaborado por:	Tnlga. Janet Mariscal Castro, SECRETARIA EJECUTIVA 2
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, COORDINADOR GENERAL 2 – SECRETARÍA MUNICIPAL
Copia:	Ing. Iván Rivera García, DIRECTOR TÉCNICO DE INTERAGUA Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA

Interagua

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana
No. de requerimiento: 2025-8312
Fecha y hora: 30/01/25 - 10:47
Recibido por: Miriam Ramirez

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
Varios				

EOM-DT-001074412025

Guayaquil, 29 de enero 2025

Señor
Aquiles Álvarez Henríquez
Alcalde de Guayaquil
M.I. Municipalidad de Guayaquil
Ciudad

Asunto: Plan Urbano Complementario: Polígono Sur Vía a la Costa.
Referencia: AG-AAA-2024-8280 del 27 de diciembre de 2024.

De mis consideraciones,

En respuesta al oficio de referencia, mediante el cual se solicita un informe acerca de los proyectos existentes o en desarrollo para la distribución de agua potable y la recolección de aguas servidas en el área de estudio, incluyendo un análisis de las posibles afectaciones a servidumbres existentes en el polígono en estudio, y según la reunión sostenida en las oficinas de la DUMCE el pasado 10 de enero, informamos que contamos con la siguiente información:

Sistemas de abastecimiento de Agua Potable:

El sector donde se desarrolla el proyecto Macro del Polígono Sur de expansión del sector Vía a la Costa actualmente no cuenta con abastecimiento y suministro de agua potable. La planificación del sector prevé que el abastecimiento de esa zona pueda ser cubierto a partir de la implementación de la Nueva Planta de Tratamiento de Agua Potable de Chongón, proyecto que está a cargo de la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

- Como solución preliminar, la Autoridad Aeroportuaria ha impulsado el desarrollo de una Consultoría denominada "CONSTRUCCIÓN NUEVO ACUEDUCTO CHONGÓN Y SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AAPP DE COLIBRÍ, RED DE AASS Y PTAR DE PROGRESO (PRIMERA ETAPA) DEL CANTÓN GUAYAQUIL". Esta consultoría analiza la instalación de una tubería expresa para abastecer varios sectores que están dentro del área de influencia del Nuevo Aeropuerto Daular, incluyendo el polígono en referencia. Se prevé que esta nueva línea de conducción permitirá brindar el servicio a varios desarrollos del sector hasta que se pueda implementar el proyecto definitivo.

- Hasta tanto concluya la consultoría de este estudio y se ejecute la obra, el Polígono sur podrá analizar un abastecimiento provisional. Sin embargo, para determinar la viabilidad y el alcance de este abastecimiento provisional, es necesario contar con datos específicos, incluyendo:

    - Población actual y proyecciones de crecimiento del sector.
    - Usos previstos del agua (residencial, comercial, industrial, etc.,).

Interagua

- Estimaciones de caudales requeridos.
- Patrones de consumo esperados (diarios y estacionales).
- Capacidad y estado de la infraestructura existente en áreas cercanas.

- En los diseños de los sistemas de redes a presentar a la Gerencia de Constructores y Urbanizadores por cada desarrollo urbanístico individual, se definirá el diámetro de la guía y del medidor de la acometida.
- Una vez que estos diseños sean analizados, revisados y aprobados, se podrá coordinar la planificación de su ejecución, tanto para la conexión provisional como para los trabajos relacionados a la línea de abastecimiento principal cuando el nuevo Acueducto entre en funcionamiento. Esto asegura que el desarrollo del sector se lleve a cabo de manera sostenible y sin comprometer el suministro de agua en áreas circundantes.

Sistemas de descargas y tratamiento de aguas residuales domésticas:

A nivel macro, se cuenta con la prefactibilidad de los estudios para la planta regional de tratamiento de aguas servidas, necesaria para el desarrollo del sector Daular. Cabe indicar que es necesario poder definir a la brevedad posible la ubicación de un predio adecuado para la implantación de la futura planta de tratamiento de aguas servidas que deberá existir en el sector.

El ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA UBICACIÓN DE UNA NUEVA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, se puede descargar a través del siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/17WusGBpNSmqn6gW9nlzGXLjOghG42Bmw?usp=drive_link

Sistemas de drenaje pluvial:

El área del proyecto se extiende como una faja paralela a la vía a la Costa, delimitada al Noreste por el Cerro Azul y la cordillera de Chongón, y al Suroeste por el Estero Salado. Esta faja está atravesada por una serie de esteros y quebradas, como Aneta, Candil y Guaijas, que juegan un papel crucial en el drenaje de la zona. Estos esteros se han incorporado como estructuras principales de drenaje en las urbanizaciones desarrolladas en las áreas aledañas al proyecto, integrando así el sistema natural con el desarrollo urbano y aprovechando la topografía existente para la gestión eficiente de las aguas pluviales.

- En este contexto, Interagua, mediante oficio EOM-DO-000729012024, remitió información a nivel macro sobre los canales y secciones de los sistemas naturales de drenaje existentes en el sector. Este documento detalla las fajas de servidumbre de cada uno de estos sistemas y sus componentes, proporcionando así una visión general para la planificación y gestión del drenaje en la zona del proyecto y sus alrededores.
- Los estudios de detalle en el polígono deben considerar las áreas de aportación y presentar un análisis de los sistemas de drenaje, tomando en cuenta la información proporcionada por Interagua sobre los canales, secciones y fajas de servidumbre de los sistemas naturales de drenaje existentes.
- Las propuestas de reemplazos por estructuras como alcantarillas, ductos o realineación de cauces deben estar sujetas a la aprobación de los diseños. Para esto, es necesario obtener la factibilidad que establezca los parámetros de escorrentías, períodos de retorno y otros criterios técnicos relevantes, el cumplimiento de los estándares requeridos.

Interagua

Con relación a la delegación de un Técnico para el cruce de la información, informamos que nuestro delegado, para la coordinación solicitada es el Ing. Víctor Iglesias Vazquez, cuyos datos compartimos a continuación para las consultas correspondientes.

Ing. Victor Iglesias ; Jefe de Departamento de Estudios y Diseños
Cel.: +593 994567538 Móvil.
e-mail: victor-jose.iglesias@veolia.com

Reiterándole mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

IVAN RIVERA GARCIA

Firmado digitalmente por IVAN RIVERA GARCIA
Fecha: 2025.01.29 11:37:01 -05'00'

Ing. Iván Rivera García
Director Técnico

CC: **M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL:**
Ing. Katherine Villamarín U.Gerente de Gestión de Riesgos SEGURA EP
Ing. Angel Valdiviezo, Jefe de Análisis y Monitoreo de Riesgos
Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Consejo Municipal
EMAPAG EP:
Ing. Mario García Cruz, Gerente General.
Ing. Víctor Bastidas, Director de Planificación, Regulación y Control Técnico.
INTERAGUA:
Ing. Jorge Delgado, Gerente de Estudios y Diseño.
Ing. Joaquín Baquerizo, Gerente de Obras
Ing. David Cortez, Gerente de Control y Gestión de Proyectos.
Ing. Amanda Fiallos, Supervisor Dpto Inversiones y PMO.

Adjunto: EOM-DO-000729012024, Láminas anexas: Sistema de Alcantarillado Pluvial: SE-AL-2024-1190

Interagua

EOM-SCU-000728412024

Guayaquil, 10 de octubre del 2024

Sr.
Arq. Fernando Añazco Campoverde
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad.-

Asunto: Solicitud de Factibilidad de AA.PP y Servidumbre - Polígono en via la Costa

Referencia: Oficio DUMCE-2024-29352.

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, relacionado al requerimiento de certificación de factibilidad en el polígono presentado en vía a la Costa, es importante considerar que para la emisión de un certificado de factibilidad, es necesario contar con la memoria técnica y una implantación del proyecto propuesto a fin de evaluar con precisión la disponibilidad de los servicios.

Entendiendo que el requerimiento se encamina a la disponibilidad de servicios en el sector en análisis nos permitimos señalar:

SISTEMA DE AGUA POTABLE

Al momento no existe capacidad disponible para abastecer nuevos proyectos en el polígono presentado. El abastecimiento de agua potable en dicho sector, está condicionado a la implementación de la planta de agua potable de Chongón, mismo que viene siendo impulsado por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil.

SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

Para las descargas de aguas servidas, debemos indicar que al momento no hay sistema de alcantarillado sanitario en el sector.

Para el manejo de las descargas domésticas, se está planteando una solución en la zona a través de una planta regional, para lo cual se viene solicitado junto a nuestro ente regulador EMAPAG sea asignado el terreno que cumple las condiciones idóneas para la ubicación de dicha PTARD.

Hasta que no esté implementada esta solución, los proyectos del sector deben considerar sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales para cada proyecto.

Interagua

SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

Para el sector en análisis, no existe un relevamiento completo de los canales y drenajes existentes, cada proyecto deberá presentar un estudio hidráulico integral de la zona a fin de que se puedan evaluar los aportes y la continuidad del sistema

SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS

Adjunto al presente documento, sírvase encontrar el certificado de servidumbre con código EOM-DO-000729012024, donde se aprecian los canales de drenaje natural con sus respectivas fajas de servidumbre.

RECOMENDACIONES GENERALES

El presente documento no constituye una factibilidad de servicios, para la ejecución de cada proyecto, se deberá solicitar de forma individual la factibilidad de servicios, presentando las memorias y propuestas técnicas, para los análisis correspondientes.

Reiterando mis sentimientos de consideración, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Jerome Cardeneau
Delegado del Apoderado de la Gerente General

CC:
EMAPAG EP:
Ing. Mario García Cruz Gerente General.
Interagua:

Ing. Carlos Torres - Director Comercial.
Ing. Iván Rivera -Director Técnico.
Ing. Juan Carlos Bernal -Director de Operaciones.
Ing. Jeffrey Barberán - Gerente de Constructores y Urbanizadores
Ing. Patrick Reuter - Jefe de Modelación & SIG
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

Interagua

EOM-DO-000729012024

Guayaquil, 10 de octubre del 2024.

Fernando Añazco Campoverde
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones
Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil
Ciudad

Asunto: Certificado de Afectación de Servidumbre Polígono Vía a la Costa.

Referencia: DUMCE-2024-29352.

Estimado Arq.

En atención al oficio de referencia se informa lo siguiente:

Conforme a lo establecido en la "REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS", publicado en la Gaceta Oficial Municipal N°93, vigente desde el 26 de noviembre de 2018, se otorgan las servidumbres de los sistemas de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial del presente certificado.

- **Servidumbre de Agua Potable**

El polígono en consulta no cuenta con sistema de agua potable. Una vez instalado, se deberá solicitar la actualización del presente informe.

- **Servidumbre de Alcantarillado Sanitario**

El polígono en consulta no cuenta con sistema de alcantarillado sanitario. Una vez instalado, se deberá solicitar la actualización del presente informe.

Interagua

EOM-DO-000729012024

- **Servidumbre de Alcantarillado Pluvial**

Estructuras de drenaje existente:

- **Canal de tierra tipo 1:** Se establece una faja de servidumbre total de 12.50 metros, correspondientes a los 5.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 2:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.00 metros, correspondientes a los 5.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 3:** Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 4:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 5:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 6:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 7:** Se establece una faja de servidumbre total de 23.00 metros, correspondientes a los 11.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 8:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.00 metros, correspondientes a los 1.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 9:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.00 metros, correspondientes a los 2.50 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 10:** Se establece una faja de servidumbre total de 9.50 metros, correspondientes a los 2.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

Interagua

EOM-DO-000729012024

- **Canal de tierra tipo 11:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 12:** Se establece una faja de servidumbre total de 25.00 metros, correspondientes a los 13.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 13:** Se establece una faja de servidumbre total de 10.50 metros, correspondientes a los 3.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 14:** Se establece una faja de servidumbre total de 13.50 metros, correspondientes a los 6.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 15:** Se establece una faja de servidumbre total de 15.50 metros, correspondientes a los 8.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 16:** Se establece una faja de servidumbre total de 21.00 metros, correspondientes a los 9.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 17:** Se establece una faja de servidumbre total de 24.00 metros, correspondientes a los 12.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 18:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 19:** Se establece una faja de servidumbre total de 14.50 metros, correspondientes a los 7.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 20:** Se establece una faja de servidumbre total de 25.50 metros, correspondientes a los 13.50 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Canal de tierra tipo 21:** Se establece una faja de servidumbre total de 35.00 metros, correspondientes a los 23.00 metros del borde superior del canal, sumando los 6.00 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

Interagua

EOM-DO-000729012024

-Polígono Vía a la Costa : Área de afectación total: 34.03 Ha.

(Ver lámina SE-AL-2024-1190).

El polígono de análisis se realizó con base en la información proporcionada por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Sobre las fajas de servidumbre no se deben realizar ningún tipo de construcciones civiles o siembra de árboles por cuanto estos elementos se verán afectados por la ejecución de las labores de mantenimiento o reparación de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.

En el caso que en el sector en consulta se vaya a ejecutar un proyecto de obra civil, se deberá presentar a Interagua los planos, memorias de cálculo de los estudios y diseños que se propongan el manejo de las aguas lluvias de los canales naturales, a fin de subsanar la afectación existente.

El presente Informe tiene validez de un año.

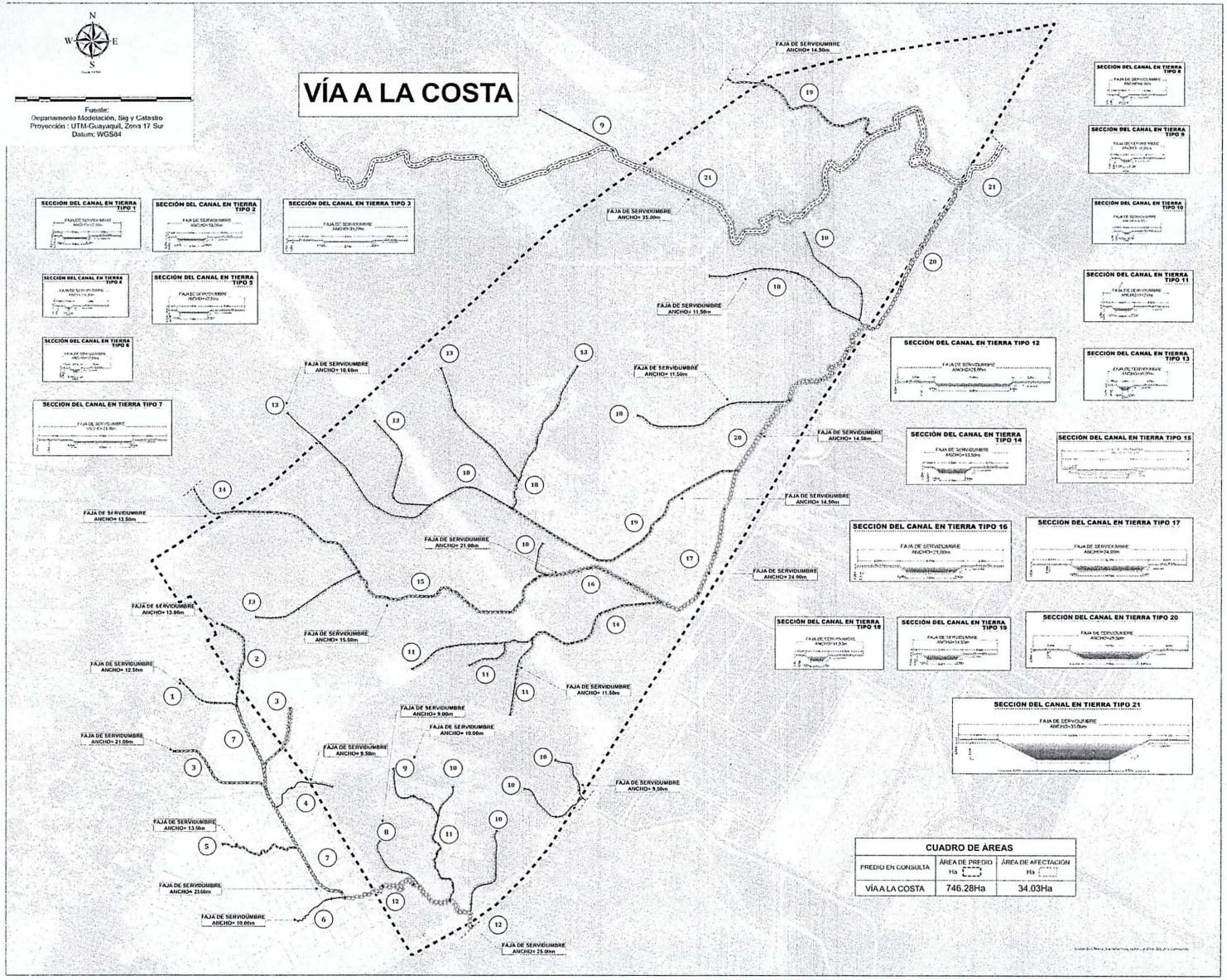
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Patrick Reuter
Jefe de Modelación, SIG
Interagua C Ltda.

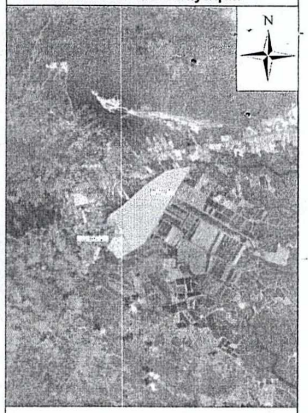
C.C:
Ing. Juan Carlos Bernal , Director de Operaciones - Interagua C. Ltda.
Ing. Iván Rivera -Director Técnico.
Ing. Carlos Torres - Director Comercial
Ing. Osmar Moreira - Gerente de Distribución de AAPP y Control ANC - Interagua C. Ltda.
Ing. Jeffrey Barberán - Gerente de Constructores y Urbanizadores
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.
Ing. Ana Chulco - Supervisora SIG - Interagua C. Ltda.
Ing. Leonor Aranea - Ing. de Proyectos - Interagua C. Ltda.

Adj.Planos; SE-AL-2024-1190.
Andreina Chabla / Leonor Aranea



CUADRO DE ÁREAS		
PREDIO EN CONSULTA	ÁREA DE PREDIO Ha	ÁREA DE AFECTACIÓN Ha
VÍA A LA COSTA	746.28Ha	34.03Ha

Referencias de Guayaquil



SIMBOLOGÍA

- PREDIO EN CONSULTA
- FAJA DE SERVIDUMBRE
- ÁREA DE AFECTACIÓN
- EJE DEL CANAL DE TIERRA
- BORDE HIDRAULICO DEL CANAL
- TIPO DE CANAL

Interagua

DIRECCIÓN OPERACIONES
MODELACIÓN, SIG Y CATASTRO

ALCANTARILLADO PLUVIAL	AALL
AFECTACIÓN DE SERVIDUMBRE POLÍGONO SITUADO EN VÍA A LA COSTA	Fecha de elaboración: 10-10-2024 Fecha de revisión: 10-10-2024
Proyectado: ING. LEONARDO ARANDA	Revisado: ING. ANDRES BERMUDEZ	Elaborado por: ING. ANDRES PINA CHAVELA
TEAMDRIVE/SIG/SERVIDUMBRE/PROYECTOS/2024-1139		Plano No.: SE-AL-2024-1190

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, diciembre 27 de 2024
AG-AAA-2024-8280

Ingeniero
Jerome Cardineau
APODERADO DE LA GERENTE GENERAL DE INTERAGUA
Ciudad.-

REF.: "PLAN URBANO COMPLEMENTARIO: POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA"

De mis consideraciones:

Consiguiente con el oficio DUMCE-2024-38418 (con anexos) recibido el día de hoy, suscrito por el Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, quien recomienda a este Despacho requerir a su representada se proporcione la información detallada en el memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-2024-20417,sirva el presente para solicitarle se brinde la colaboración necesaria para atender dicho requerimiento.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

BER/JMC

C.c Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 16.2:

Respuesta de Prefectura del Guayas a existencia de sistemas de riego Oficio Nro. PCG-DRD-2025-0016-O.

Oficio Nro. PCG-DRD-2025-0016-O

Guayaquil, 29 de Enero de 2025

Asunto: Respuesta a la solicitud de información sobre infraestructuras de riego en el polígono de la etapa A del Plan Urbano Complementario vía a la Costa del cantón Guayaquil

Aquiles David Alvarez Enriques
Alcalde
GAD MUNICIPIO DE GUAYAQUIL
Presente.-

Ing.
Luis Ignacio Hidalgo Reina
ESPECIALISTA DE DRAGAS
Presente.-

De mi consideración:

En atención al trámite Nro. PCG-PC-2025-0058-E, a través del cual se remitió una copia del oficio Nro. AG-AAA-2025-00256, suscrito por usted, en el que solicita se informe si el polígono de la etapa A del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, cuenta o no con infraestructura pública de riego, comunico lo siguiente:

A través del Informe técnico Nro. PCG-DIRDRA-L.I.H.R-003-2025, elaborado por el Ing. Luis Hidalgo Reina, Especialista de Dragado de esta dirección, se determinó que:

- Dentro del polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario Vía a la Costa, no se identifica infraestructura exclusiva para riego a cargo del Gobierno Provincial del Guayas.
- La infraestructura identificada corresponde a una red presurizada componente del sistema hídrico Trasvase Daule – Santa Elena, la cual provee agua para consumo humano, riego y otras actividades productivas, que se encuentra a cargo de la Empresa Pública del Agua EPA EP.
- Existen cuerpos de agua naturales e infraestructura pública a cargo del Gobierno Central en el polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario Vía a la Costa.

En este sentido, se sugiere lo siguiente:

- En la planificación de futuros proyectos en las etapas A y B del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, considerar y adoptar medidas para precautelar las obras existentes, además de las condiciones y protocolos que pudiera tener actualmente la EPA EP para la ejecución de labores de operación y mantenimiento del sistema hídrico.

- En los proyectos que se planifiquen en el polígono de la etapa A y B del Plan Urbano Complementario vía a la Costa, adoptar para los cuerpos de hídricos existentes las medidas de protección de fuentes de agua establecidas en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos y su Reglamento.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,

Firmado digitalmente por:
Juan Carlos Proaño Vega
2025-01-29 10:49:56 ECT

Mgs. Juan Carlos Proaño Vega
DIRECTOR DE RIEGO, DRENAJE Y DRAGAS

Anexo:

AG-AAA-2025-256.pdf
INFORME RESPUESTA GADM GUAYAQUIL-signed.pdf

Copia a:

MSc Jose Ricardo Tenelema Chenche
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA

Ing. Luis Ignacio Hidalgo Reina
ESPECIALISTA DE DRAGAS

Patricio Efrain Hidalgo Vargas
SUBDIRECTOR DE EJECUCION, CONTROL Y MANTENIMIENTO DE RIEGO, DRENAJE Y DRAGAS

Ing. Katiuska Lissette Peralta Palacios
ESPECIALISTA DE EJECUCION, CONTROL Y MANTENIMIENTO DE RIEGO, DRENAJE Y DRAGAS

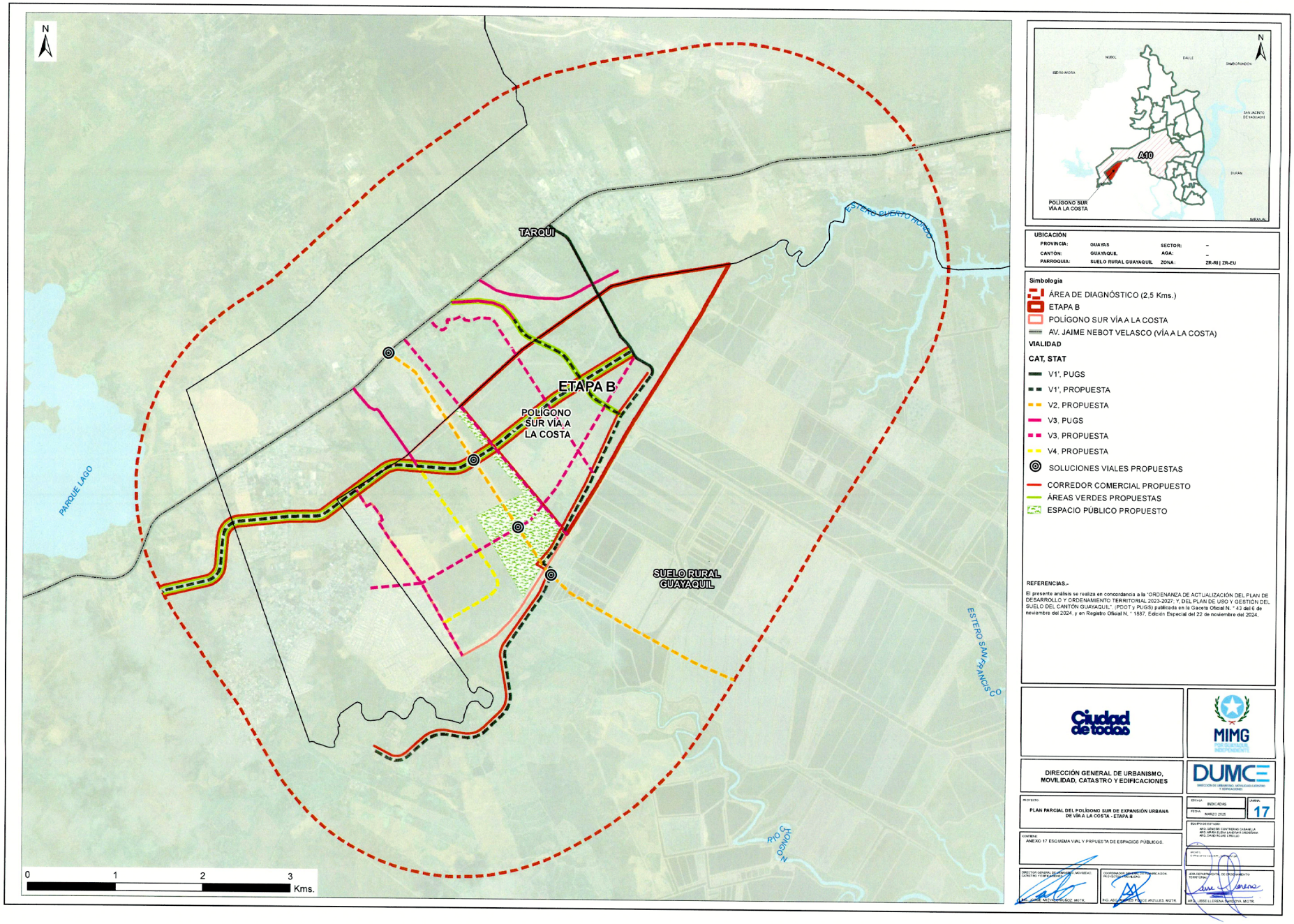
Abg. Jose Ricardo Galvez Valderrama
SECRETARIO GENERAL

JPV/kpp
GENERADO POR E-DOC: **#7995** - Ref: **#5480 PCG-PC-2025-0058-E**

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 17:

Esquema vial y propuesta de espacios públicos.


N
TAURÍ
ESTERO PUERTO NUEVO
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
PARQUE LAGO
SUELO RURAL GUAYAQUIL
ESTERO SAN FRANCISCO
HONDO
0
1
2
3
Kms.
N
NOBOL
DAULE
SAMBORONDÓN
ISIDRO AYORA
SAN JACINTO DE YAGUACHI
A10
DURÁN
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
NARANJAL
UBICACIÓN
PROVINCIA: GUAYAS
SECTOR: -
CANTÓN: GUAYAQUIL
AGA: -
PARROQUIA: SUELO RURAL GUAYAQUIL
ZONA: ZR-RI | ZR-EU
Simbología
ÁREA DE DIAGNÓSTICO (2,5 Kms.)
ETAPA B
POLÍGONO SUR VÍA A LA COSTA
AV. JAIME NEBOT VELASCO (VÍA A LA COSTA)
VIALIDAD
CAT, STAT
V1', PUGS
V1', PROPUESTA
V2, PROPUESTA
V3, PUGS
V3, PROPUESTA
V4, PROPUESTA
SOLUCIONES VIALES PROPUESTAS
CORREDOR COMERCIAL PROPUESTO
ÁREAS VERDES PROPUESTAS
ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO
REFERENCIAS.-
El presente análisis se realiza en concordancia a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL": (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1987, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024.
Ciudad de todos
MIMG
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DUMCE
PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO SUR DE EXPANSIÓN URBANA DE VÍA A LA COSTA - ETAPA B
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MARZO 2025
LÁMINA: 17
CONTIENE:
ANEXO 17 ESQUEMA VIAL Y PROPUESTA DE ESPACIOS PÚBLICOS.
EQUIPO DE ESTUDIO:
ARQ. GENESIS CONTRERAS CABANILLA
ARQ. MARIA ELENA SANDOVAL CARDENAS
ARQ. DAVID VILLAS CRIOLLO
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ARQ. JAIME MEDRANO NUÑEZ, MGTR.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
ARQ. ARQ. CARLOS FELIPE ANTULES, MGTR.
JEFA DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. LISSE LLERENA BARCAYA, MGTR.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

ANEXO 18:

Actas de reuniones, acta de socialización del Plan Parcial y oficio N° DGVC-2025-0481, suscrito por el Abg. Marcos Toro Espinoza, Msc., Director General de Vinculación con la Comunidad.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, INDEPENDIENTE

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO MOVILIDAD CATASTRO Y EDIFICACIONES

Fecha: 23-04-2026	**Hora:** 14h00	**Lugar:** Sala de reuniones de O.T.
Solicitante:		
Coordinación:		**Departamento:** Ordenamiento Territorial
Tema de la reunión / Núm. Trámite: Socialización Plan Parcial Etapa B		

ACTA DE REUNIÓN

DESARROLLO

Socialización de la Ordenanza del Plan Parcial de Vía a la Costa Etapa B

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se socializó la Ordenanza
- Se explicó la solicitud realizada por medio del Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-5736.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

COMPROMISOS				
N°	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA PROPUESTA	OBSERVACIÓN
1	Solicitud de información con respecto a Memo DUMCE PPM-OT-2025-5736	Arq. Natasha Gámez	25/04/2024	Viernes en la mañana se despacha.
2				
3				
4				
5				

PARTICIPANTES DE LA REUNIÓN		
NOMBRES	ENTIDAD	FIRMA
María Elena Landívar Ordeñana	DUMCE-OT	
NATASHA GAMEZ AYOJI	DUMCE-CATASTRO	

Por Guayaquil Independiente

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL CIUDAD DE TODOS

DUMCE

ACTA DE REUNIÓN

Instituciones asistentes: Interagua, Emapag, TV Cable, CNEL, CNT	**Fecha:** 10-01-2025
	Hora inicio: 11:00am **Fin:**
Tema a tratar: Plan Parcial Vía a La Costa	**Lugar:** Sala de Ordenamiento Territorial
	Citada por:

PARTICIPANTES

No.	Nombre	Institución	Cargo	Firma
	José Luis Suárez	CNEL UN GYE	Prof. de Proyectos	
	Freddy Villafuerte B	CNT E.P.	Analista Tec. Gerencia	
	PEDRO HUERTA	XTRIM	Ing. Junior.	
	CESAR GONZALEZ	CNT EP	TECNICO MTO. PROYEC	
	[illegible]	DUMCE-OT.	COORD. COMP 2	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	Leonor Miranda Mercado	Interagua	Ingº de Proyectos	
	Patrick Reuter	Interagua	Jefe Departamento	
	Luis Alfonso Soltes	Alcaldía	Asesor	
	María Elena Landívar	DUMCE-OT	Analista 4	
	Génesis Contreras C.	DUMCE-OT	Técnico Municipal	
	Esthan Vásquez V	Interagua	Jefe Departamento	

PUNTOS DE DISCUSION

- Compromiso de envío de información por parte de CNEL, de lo solicitado por oficio para el desarrollo del Plan Parcial de Vía a la Costa.
- Enviar por parte de Ordenamiento Territorial la solicitud de información a EMAPAG, TV Cable, CNT.
- Integrar a Autoridad Aeroportuaria a las mesas de trabajo con Interagua y EMAPAG.
- Convocar a proveedores privados de servicios de telecomunicaciones

Por Guayaquil Independiente

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

DUMC
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

ACTA DE REUNIÓN

Instituciones asistentes: Dirección Financiera, Procuraduría Síndica.	**Fecha:** 14 - Febrero - 2025
	Hora inicio: **Fin:**
Tema a tratar: Socialización Plan Parcial Vía a la Costa	**Lugar:** Ordenamiento territorial
	Citada por:

PARTICIPANTES

No.	Nombre	Institución	Cargo	Firma
	FREDDY VILLAFUERTE	DIRECCIÓN G. FIN.	ESPECIALISTA 3	
	María Elena Landívar	DUMCE - OT	Analista 4	
	Andrés Ponce	DUMCE	COORDINADOR	
	Mercedes Zamora	PSM	Espa.	
	Gabriela Flores	PSM	Especialista	
	Irene Herrera S.	DUMCE - OT	JEFA DEPARTAMENTAL	

PUNTOS DE DISCUSION

1.- COMPROMISO: REUNION EL DIA MIERCOLES 19/02 CON FINANCIERO

2.- UNA VEZ REALIZADO LAS MESAS TECNICAS CON LAS AREAS INVOLUCRADAS SE ENVIARAN A JURIDICO PARA SUS OBSERVACIONES

Cramonem@guayaquil.gov.ec y mzamorac@guayaquil.gov.ec

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

COMPROMISOS				
N°	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA PROPUESTA	OBSERVACIÓN
1	Envío de información de PTAR	Interagua - Emapag	16-04-2025	Envío por correo electrónico.
2				
3				
4				
5				

PARTICIPANTES DE LA REUNIÓN		
NOMBRES	ENTIDAD	FIRMA
Lenin Henry García Palma	Vinculación	
OMAR FERNANDO [illegible] BOHORQUEZ	AA6	
Lenin Valdivieso Ruiz	SAG	
FERNANDO CARRASCO ROMERO	COOP-OOPP	
Verónica María Fuentes Terán	EMAPAG EP	
[illegible]	EMAPAG EP	
María Elena Mendivez Ordeñana	DUMCE - OT	

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

DUMC
DIRECCIÓN DE URBANISMO MOVILIDAD CATASTRO Y EDIFICACIONES

Fecha: 16 - 04 - 2025	**Hora:** 2:00 pm	**Lugar:** Sala de reuniones Ordenamiento Terr.
Solicitante: Jefatura de Ordenamiento Territorial		
Coordinación:		**Departamento:** Ordenamiento Territorial
Tema de la reunión / Núm. Trámite: Socialización de la Ordenanza del Plan Parcial Vía a la Costa Etapa B		

ACTA DE REUNIÓN

DESARROLLO

- Revisión de la Ordenanza del Plan Parcial Vía a la Costa Etapa B

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Interagua tiene información sobre una PTAR ubicada en la Etapa B

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

DUMCE
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y CONSTRUCCIONES

REGISTRO DE ASISTENCIA

SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POLÍGONO SUR DE VÍA A LA COSTA, ETAPA B

FECHA: 24/04/2025 HORA: 14:30 LUGAR: SALA DE REUNIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE	INSTITUCIÓN	CARGO	GÉNERO		ETNIA	TLF. CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
			M	F			
Elizabeth Merrill O.	Aconper	Gerente Diseño		✓			MMERRILL@GRUPOFERRETTI.COM
Luigi Tavino	Ambiensa	Coord. Diseño	X				LTAVINO@GRUPOFERRETTI.COM.
Solange Ricaurte C.	Asesoinretinat	Gte. Permisos		✓		0980101728	sricaurte@grupoferretti.com
Carolina Nurea Salvatierra	Asetotal	Jefe Desarrollo		✓			cnarea@grupoferretti.com
FERNANDO TAVIÑO DAVILA	COSTARSA	GERENTE		✓		0980494454	fernarmusa@hotmail.com
EDGAR NOVILLO	PESCACAR	GERENTE		/		0967772923	edgar.novillo207@hotmail.com
Henry García Palma	Vinculación	Asist. Técnico	/			0987872272	edgarnovillo207@gmail.com → henryg35@gmail.com

Por Guayaquil independiente

GUAYAQUIL CIUDAD DE TODOS

DUMC

ACTA DE REUNIÓN

Instituciones asistentes: Autoridad Aeroportuaria, DUMCE	**Fecha:** 06-01-2025
	Hora inicio: 3:00 pm **Fin:**
Tema a tratar: Plan Parcial Vía a la Costa	**Lugar:** Sala de reuniones de Ordenamiento Territorial
	Citada por: DUMCE

PARTICIPANTES

No.	Nombre	Institución	Cargo	Firma
	Mario Bonilandivar	MIMG- DUMCE	Analista 4	
	Ana Carolina Torres	Consultora Elizalde	Especialista Vial	
	Isabel Esteban	Consultora Elizalde	Especialista Urbano	
	Freddy Granda P.	MIMG - DUMCE - OT	Analista 7	
	Cero [illegible]	MIMG		
	Nieves Cuenca	DUMCE - MIMG	Coordinadora PPN (E)	
	Leo Alfonso Saltos	MIMG - Alcaldía	Asesor	
	Yuri Alfonso Bodero	DUMCE - MIMG	Jefe Departamental	

PUNTOS DE DISCUSION

* Según el AGSAAA-2024-7385 emitido por la Máxima Autoridad del Municipio de Guayaquil donde según lo establecido en el PDOT-PUGS, con relación al polígono sur de Vía a la Costa que está subclasificado como suelo rural de expansión urbana, y por medio del oficio solicita la elaboración de un plan parcial para dicho polígono, se propone la revisión de la malla vial planteada en la Consultoría del "Estudio de la Red Vial en la zona adyacente de la Vía a la Costa desde el Km 18 hasta el Km 40...", tomando en cuenta lo proyectado dentro de dicho polígono.
* La información de la normativa urbanística será entregada por parte de la Jefatura de Ordenamiento Territorial y Usos específicos

Por Guayaquil Independiente

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE TODOS

DUMCE

DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

ACTA DE REUNIÓN	
Instituciones asistentes:	**Fecha:** 20-01-2025
	Hora inicio: **Fin:**
Tema a tratar: Plan Parcial Vía a la Costa	**Lugar:** Sala de reuniones Ordenamiento Territorial
	Citada por: Jefatura de Ordenamiento Territorial

PARTICIPANTES

No.	Nombre	Institución	Cargo	Firma
	Ivonne Osorio	Baqueira	abogada	
	Cristina Andrade	Baqueira	arquitecta	
	Cesar Arellano	Baqueira	Ingeniero	
	Luis Alfonso Solís	Alcaldía	Asesor	
	Juan Bruno Landaya	CGPM.G - DUMCSE - OT	JEFA DE MEDIOAMBIENTAL	
	Cristina Andrade.	correo: candrade@baqueira.ec.		
	César Arellano	correo: carellanoor@baqueira.ec		
	Ivone Osorio	correo: iosorio@baqueira.ec		

PUNTOS DE DISCUSION

- Envío de información de la malla vial de Autoridad Aeroportuaria y borrador de mensual de calles por parte de OT.
- Propuesta de zonificación incluyendo los criterios discutidos en la reunión, por parte de los promotores.