

Conclusiones:

Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para el PROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA.”

Por consiguiente, mediante oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-0 emitido el 18 de octubre de 2023 por el Líder de Servicio al Cliente, Subrogante – GYE, se notificó con la aprobación del proyecto eléctrico de la Urbanización Mirabella (ANEXO 17).

2. Empresa de Agua – INTERAGUA:

Mediante oficio No. EOM-SCU-06647-2023 suscrito el 14 de septiembre de 2023 por el Gerente de Construcciones y Urbanizadores de INTERAGUA, se otorga la actualización de la factibilidad de agua potable y alcantarillado para la Urbanización Mirabella (ANEXO 9), en el cual se documenta el estudio de la factibilidad del sistema de potable, aguas servidas, aguas lluvias, servidumbre de aguas lluvias y servidumbre al canal trapezoidal en tierra. Este oficio llega a la conclusión o recomendación de aprobar la factibilidad del proyecto, y tiene una vigencia de 2 años.

Mediante oficio No. EOM-SCU-000162612024 suscrito el 4 de abril de 2024 por el Gerente de Constructores y Urbanizadores, se otorga la actualización a la factibilidad de aguas servidas en el sentido de que: “En inspección realizada con fecha 27-03-2024 por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil, y conforme al correo electrónico recibido con fecha 28 de marzo de 2024, en el que se verificó el desarrollo de las áreas consideradas para el aporte a la planta de tratamiento del sector, se considera viable que el proyecto puede conectarse hacia la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario existente, ubicado en la acera de la Av. Paquisha” (ANEXO 10).

3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM):

Mediante oficio EPMTMG-SGG-2023-091 del 28 de septiembre de 2023, la Subgerente General de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP (ATM), en contestación al oficio No. DECAM-CEUS-2023-24973, menciona: “Es FACTIBLE que el proyecto “Urbanización

Mirabella” califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales (DUAE)” (ANEXO 18).

Dentro del referido proceso, mediante memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-226 del 27 de septiembre de 2023, la ATM valida el estudio de impacto vial de la Urbanización Mirabella, concluyendo que:

“Por lo expuesto, La Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, una vez que realizó el análisis conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial del Proyecto “Urbanización Mirabella”, aprobó el estudio de impacto vial, mismo que fue remitido al representante del promotor mediante el oficio EPMTMG-SGVG- 2023-419 de junio 29 de 2023, por lo que se considera factible que el proyecto “Urbanización Mirabella” califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE).”

4. Benemérito Cuerpo de Bomberos Guayaquil (BCBG):

Mediante oficio No. 2120-CGIP-BCBG-2023 del 18 de septiembre del 2023, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se otorga la factibilidad para que el proyecto sea calificado como DUAE (ANEXO 19). A saber:

“En virtud que el proyecto denominado “PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA” ha sido presentado e ingresado en esta Benemérita Institución y cuenta con las respectivas Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, no encontramos impedimento alguno para que sea considerado dentro del Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.”

En este punto es importante mencionar que el proyecto urbanístico “Mirabella” cuenta con sus respectivas Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios emitidas el 15 de marzo de 2023, signadas con el número DTSCI 202300098-CGIP-BCBG, con una vigencia de 12 meses, las cuales cuentan con su respectiva prórroga.

5. Dirección Municipal de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales (DACMSE):

Mediante oficio No. DACMSE P-2023-4062 del 13 de octubre de 2023, suscrito por el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, en referencia a calificar al proyecto urbanístico Mirabella como DUAE, se señala que una vez subsanada las observaciones emitidas a través del oficio No. DACMSE-P-2023-2340 se concluye que: *“si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella para Calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico especial DUAE”* (ANEXO 24).

Asimismo, se adjuntan la memoria técnica del sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos de la Urbanización Mirabella (ANEXO 25).

6. Dirección Municipal de Ambiente:

Mediante oficio No. DAPAV-2023-2164 suscrito el 23 de junio de 2023 por el Director de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes, se notifica a la DECAM con el contenido del informe técnico No. DAPAV-RA-2023-VAR139, el cual señala:

“4. CONCLUSION:

El proyecto “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico “Mirabella” identificado con código MAATE-RA-2022-468179 del Fideicomiso Mercantil Mirabella, cuenta con Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2023-576.”

(...)

5. RECOMENDACIÓN:

Se recomienda comunicar a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero que, el proyecto “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella” se encuentra regulado ambientalmente conforme Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA2023-576 para las actividades citadas en el numeral 2 y 3 del presente.

De ser el caso, que el proyecto contemple la actividad de sistema de tratamiento de aguas residuales, la actividad podrá incluirse en la autorización otorgada conforme el artículo 430 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente o en su defecto regularizar la actividad conforme el artículo 450 del citado marco legal, según corresponda a las necesidades del proyecto”.

7. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI):

Mediante certificado de calificación con código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda procede a calificar el Anteproyecto “Proyecto de Interés Social Urbanización Mirabella” como de Vivienda de Interés Social (ANEXO 23).

Todo el compendio de la documentación antes descrita se encuentra en el oficio No. DECAM-CEUS-2023-29264 de fecha 18 de octubre de 2023 con asunto “Notificaciones de pronunciamientos de Direcciones Municipales y Empresas prestadoras de servicios con requerimiento No. 2023-78114 para Calificar al proyecto DUAE de la propuesta urbanística Mirabella” (ANEXO 27).

Cabe indicar que mediante oficio No. SMG-AAA-2024-01598 del 31 de enero de 2024 el Municipio de Guayaquil notificó con la APROBACIÓN de la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio con código catastral No. 96-0461-002, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico Mirabella. (ANEXO 28)

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

Se realizó un primer insumo de investigación de aplicabilidad para la implantación del proyecto urbanístico Mirabella, en la cual se tomó como punto de partida 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 Municipal No. 37-2021, cuya “Sección Sexta: Vivienda de interés Social”, artículo 97 “Polígonos de generación de vivienda de interés social”, identificó 13 polígonos en la cabecera cantonal, ubicados en los diferentes sectores de la ciudad,

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

destinados para la planificación y promoción de nuevos proyectos de vivienda de interés social. De acuerdo con la ordenanza ibidem se plantea suplir el déficit de vivienda actual de la ciudad Guayaquil con la construcción de viviendas a efectos de *“incrementar la cobertura de déficit de 18,26% a 42,59%, y posteriormente incentivar a promotores inmobiliarios a acogerse a cualquiera de las dos modalidades de gestión de planes habitacionales más los que pueda incentivar y generar el órgano rector de la política pública de vivienda a nivel nacional para coadyuvar en cubrir en mayor cantidad el porcentaje restante”*.

A continuación, se ilustra la Tabla 171. *“Áreas y Lotes aproximados de polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”*, así como el Mapa 76. *“Polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”* extraídos de la ordenanza ibidem:

Tabla 171. ÁREAS Y LOTES APROXIMADOS DE POLÍGONOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

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

IMAGEN 8: Tabla 171: Áreas y Lotes aproximados de polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”

Fuente: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL

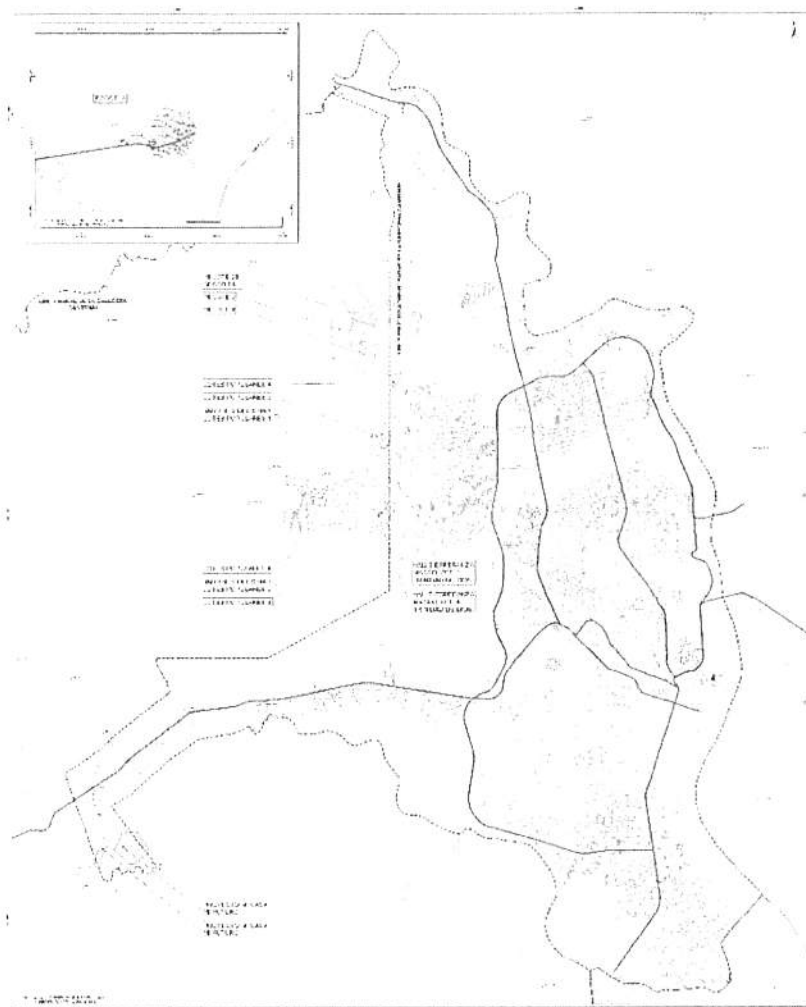


IMAGEN 9: Mapa 76 “Polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”
Fuente: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL

De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, hay dos proyectos de Vivienda de Interés Social en el PIT-15 – CHONGÓN (Polígono de estudio), denominados “MI CASA MI FUTURO”, ambos son de gestión privada (Grupo Ambiansa) y cuentan con el mismo nombre, pero separados por la Vía Chongoncito. El primero, con 105.21 ha y un número de lotes de 5000 unidades de vivienda; y, el segundo, con 17.23 ha y un número de lotes de 747 unidades de vivienda (IMAGEN 8); el cual se muestra en la imagen ampliada (IMAGEN 10: “Ubicación Proyecto Mi casa Mi Futuro”). Los proyectos mencionan ofertan, de acuerdo con el análisis realizado, viviendas lotes mínimos de 93.80 m² y de dimensiones mínimas de frente 6.70 m y de

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

profundidad de 14.00 m² (Fuente: Argis), ubicándose a 2.3 km del proyecto “Urbanización Mirabella”.

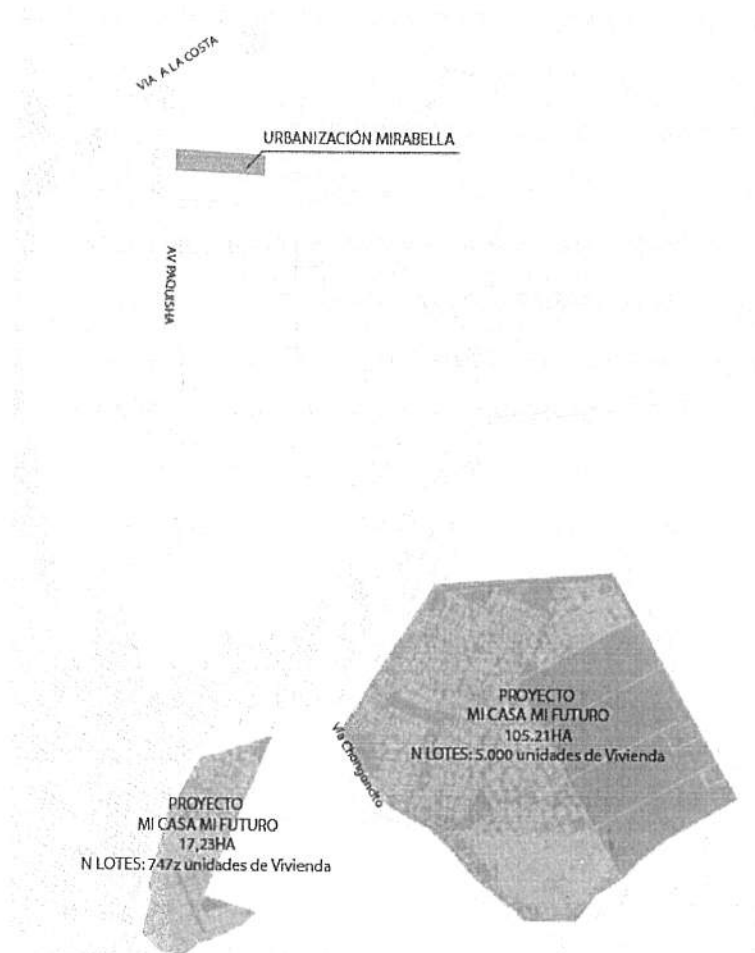


IMAGEN 10: Ubicación Proyecto Mi casa Mi Futuro
Fuente: Ponce 3

Se procedió a realizar una primera consulta a la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), a través de la cual se solicitó información sobre los condicionamientos mínimos del predio No. 96-0461-002 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella”. Dando contestación a lo solicitado, mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-621, la DUPOT realizó un análisis respecto a la “delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos” y a los “determinantes de superior jerarquía (planes relacionados con el suelo)”. A saber:

“Por lo expuesto y respondiendo a su solicitud sobre el literal e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos, y el literal h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo, la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento territorial, indica que (para el literal e) el proyectista urbanístico diseñará las áreas públicas según convenga su propuesta, y deberá realizar obras de urbanización; habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, dichas áreas deberán ser entregadas, en un solo acto, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GADM-G como bienes de dominio y uso público, para el porcentaje de las mismas, para el desarrollo de la propuesta se recomienda ejecutar el artículo 13 de la “ORDENANZA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANISTICOS”. Conforme al literal h) indicamos que el Proyecto está en concordancia con el ordenamiento territorial vigente: contribuyendo al tratamiento urbanístico de consolidación para el distrito 15 calificado como: SUELO URBANO – SUELO URBANO CON CONSOLIDADO, y tipificado como: USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA – ZONA RESIDENCIAL VIA A LA COSTA (ZR-VC) para el desarrollo de la propuesta urbanística se recomienda ejecutar el artículo 114.3 de la “ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL”.

En tal sentido, al realizar la solicitud de aprobación para calificar al proyecto “Mirabella” como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), la DUPOT mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-05280 del 2 agosto de 2023, concluyó que es técnicamente factible el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con el código catastral 96-461-002-0-0-0:

“Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS), específicamente a los dispuesto en el Anexo 9.2 Aprovechamiento por Polígono de Intervención Territorial (PIT), esta jefatura considera técnicamente

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

factible el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con código catastral 96-461-0002-0-0-0, al estar contenido en el Distrito de Planificación 15 con un tratamiento de consolidación y siendo su principal el Residencial Densidad Media y su uso complementario Residencial Densidad Baja.”

2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.

Mediante oficio No. DGRC-2023-0960 del 27 de julio de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación del Municipio de Guayaquil realizó un análisis de riesgos del proyecto “Mirabella” dando como resultado que el predio en consulta se encuentra parcialmente afectado por el canal abierto de drenaje de aguas lluvias. Se procede a citar el referido oficio:

“3. CONCLUSIÓN:

Basados en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114, 118 y 158, lo observado durante la inspección realizada, las pendientes del suelo, el análisis de la información cartográfica actualizada y de la información proporcionada por la promotora, se concluye que el predio en el que se implantará el Proyecto Urbanístico “MIRABELLA”, SE ENCUENTRA EN ÁREA DE RIESGO por encontrarse parcialmente afectado, en su lindero oeste, por el canal en tierra para drenaje de AALL y la franja de servidumbre correspondiente.“

Sin embargo, como punto aclaratorio en el precitado informe se realiza el análisis de la ubicación del canal en mención, y se indica que no se encuentra dentro del perímetro del proyecto a intervenir, dejando la franja de afectación entre las coordenadas P1-P5-P6-P4 e iniciando el proyecto entre las coordenadas P5-P6-P2-P3. Se subraya textualmente lo marcado en el informe:

“Al realizar la superposición del plano SE-AL-2022-215, adjunto al oficio EOM-DO-05866-2022, con la implantación general del plano del proyecto urbanístico, se puede determinar que, si bien el predio está parcialmente afectado por el canal de tierra y su servidumbre asociada, el proyecto per se inicia en los puntos identificados como P5 y P6, de tal manera que tanto el canal como la servidumbre quedan por fuera del desarrollo del proyecto urbanístico, tal como se observa en el siguiente detalle (...).”

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Se amplía esta descripción en la IMAGEN 11: “Plano de Intervención del proyecto Mirabella”, donde se aprecia que existen dos polígonos de intervención en las áreas del proyecto: el primero, corresponde al polígono de la afectación del canal con un área de 366.73 m², (ver TABLA 2: Polígono de intervención de afectación de canal); y, el segundo polígono es del área a urbanizar con 15.630,92 m² (Ver TABLA 3: Polígono de Intervención área a Urbanizar) acompañado del cuadro final que describe la distribución de áreas producto del desglose del área útil del proyecto correspondiente al área según escritura menos el área de afectación de canal. (TABLA 4: Cuadro De áreas del Proyecto Urbanístico Mirabella).

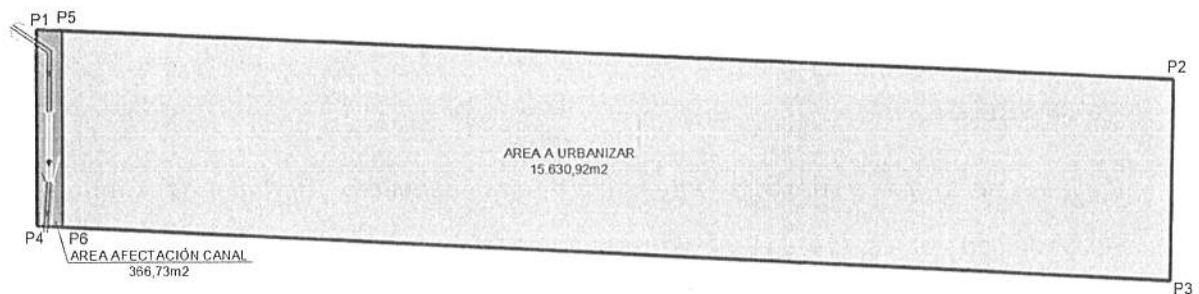


IMAGEN 11: PLANO DE INTERVENCIÓN DEL PROYECTO MIRABELLA
Fuente: Ponce 3

TABLA 1: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN DE AFECTACIÓN DE CANAL

POLIGONO DE INTERVENCIÓN DE AFECTACIÓN DE CANAL		
PUNTO	X	Y
P1	602127.38	9754653.80
P4	602127.71	9754601.43
P5	602134.38	9754653.49
P6	602134.71	9754601.08
AREA POLÍGONO		366,73m ²

TABLA 2: POLIGONO DE INTERVENCIÓN ÁREA A URBANIZAR

POLIGONO DE INTERVENCIÓN AREA A URBANIZAR		
PUNTO	X	Y
P1	602127.38	9754653.80
P4	602127.71	9754601.43
P2	602429.37	9754640.23
P3	602428.55	9754586.47
AREA POLÍGONO		15.630,92m ²

Tabla 3: CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA

CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE SUELO PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA	
DESCRIPCIÓN	Metros Cuadrados
AREA SEGÚN ESCRITURA	15997,65m ²
AREA AFECTACIÓN CANAL	366,73m ²
AREA UTIL PROYECTO	15.630,92m ²

En el ítem 4 del informe en mención, se describe:

“A pesar que se observa (en la información recibida) que el proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se debe recomendar al propietario del terreno realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre correspondiente, conforme lo establecido en los Art 1 y 3 de la “Reforma a la Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para Canales Abiertos para Aguas Lluvias”, detallados en el punto 1.3 de este informe.”

Lo cual cabe recalcar que se entregará la totalidad de la infraestructura del canal construido a la empresa competente para su operatividad de acuerdo con lo estipulado en la normativa referente al proceso de entrega-recepción de la urbanización una vez finalizado el proyecto.

Aunado a lo anterior, mediante oficio No. SEGURAEP-GGRR-2023-0053 suscrito el 29 de septiembre de 2023 por el Gerente de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil, SEGURA EP, se notifica el contenido

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

del informe No. SEGURAEP-GGRR-AV-2023-0003 del 28 de septiembre de 2023, a través del cual se aprueba otorgar la factibilidad para la calificación del proyecto Mirabella como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

I	INTRODUCCIÓN	1
II	OBJETIVO	2
III	JUSTIFICACIÓN	3
IV	ALCANCE	4
V	DEFINICIONES	5
VI	ANEXOS	6

VII	CONCLUSIONES	7
VIII	RECOMENDACIONES	8
IX	REFERENCIAS	9
X	ANEXOS	10
XI	OTROS	11

1
2
3
4



CAPITULO 3

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

3.1. Modelo de ocupación del suelo

3.2. Delimitación de afectaciones

3.3. La normativa urbanística

3.4. Mecanismos de gestión del suelo

3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

3.4.2. Para regular el mercado del suelo

3.5. Delimitación de la actuación urbanística

3.5.1. Definición del Trazado

3.6. Mecanismos de financiación

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

b) Costo de construcción de infraestructura general y local.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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.

3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada

3.7. Mecanismos de asociación

3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan

CAPITULO 3: MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Modelo de ocupación del suelo

El predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella” se encuentra dentro del PIT 15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa (ZR- VC), con Uso Residencial Densidad Baja (IMAGEN 12: Ubicación con respecto a zona residencial vía a la Costa); sin embargo, dentro del marco de análisis que se está detallando en el presente proyecto, por sus características socioeconómicas y estructura predial urbana del sector Chongón, se propone un cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio antes descrito.



IMAGEN 12: UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONA RESIDENCIAL VIA A LA COSTA

De acuerdo con el artículo 144 de la “Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 44-2022, que describe la norma sectorial que reglamenta el sector denominado “Vía a la Costa”, señala que para programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de 800 hab./ ha, de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 – Anexo 8.6 de la ordenanza ibidem, y de la Tabla de

Densidad (Tabla 106. Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos) de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021.

Por lo cual, la Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad para un mayor incremento. En tal sentido, el diseño urbanístico fue elaborado en concordancia con la normativa de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023” y de la “Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del Cantón Guayaquil”.

3.2. Delimitación de afectaciones

El predio se encuentra directamente afectado por la servidumbre del Canal 73 (Canal Trapezoidal) del sistema de aguas lluvias del sector, que atraviesa por el ingreso frontal del predio acorde como se describe en el plano No. SE-AL-2024-295 denominado “Afectación de Servidumbre Recinto San Gerónimo Mz 461 SL 2; con un área de afectación de 162,20 m² y una faja de servidumbre de 11.50 m de ancho por lo cual el proyecto respeta la franja y considera el área de afectación de canal con un área de 366.73m² que queda por fuera del área útil urbanizable acorde al artículo 12 de Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del Cantón Guayaquil, publicada en la Gaceta Municipal No. 35-2021.

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

El proyecto se asentará en un terreno con un área o superficie total de 15,997.65 m², de los cuales se proyecta en el diseño urbanístico un área de 15,630.92 m² como área útil urbanizable. Esto, debido a la afectación de la servidumbre de aguas lluvias que pasa frente al predio objeto de estudio (canal que se encuentra revisado y validado conforme a la actualización del certificado de servidumbre emitido por INTERAGUA).

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

TABLA 4: Calculo de área a urbanizar Proyecto Mirabella

CALCULO DE AREA A URBANIZAR		
DETALLE	SUPERFICIE (m2)	Ha
Área según escritura	15997,65	1,60
Afectación de Canal	366,73	0,04
AREA UTIL URBANIZABLE	15630,92	1,56

El área útil urbanizable se desarrollará en 77 unidades habitacionales unifamiliares que suman 8.019,72 m² equivalentes al 51.31% que se encuentra dentro de la norma municipal establecida en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del cantón Guayaquil.

El ACM distribuido entre ACM recreacional, vías y ACM equipamiento dan un total de 48.69%, los cuales se encuentran repartidos en: vías y parqueos con 5.262,06 m² equivalente al 33.66%; ACM recreacional con 2.157,95 m² equivalente al 13.81%, y ACM Equipamiento con 191,19 m² correspondiente al 1.22%, porcentajes que respetan lo preceptuado en la ordenanza ibidem (art. 13: de los porcentajes por cesión de áreas verdes y comunales ACM).

La tabla que se acompaña a continuación describe el cuadro de uso de suelo del proyecto Urbanístico Mirabella, a saber:

TABLA 5: CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO URBANIZACION MIRABELLA

CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO					
USOS	LOTES	SUPERFICIE (m2)	(Ha)	PORCENTAJE (%)	
RESIDENCIAL	77	8019,72	0,80	51,31%	AREA UTIL VENDIBLE
AREAS VERDES	4	2157,95	0,22	13,81%	AREA CEDIDA AL MUNICIPIO
Centro de Acopio	1	191,19	0,02	1,22%	
AREA DE VIAS Y PARQUEOS		5262,06	0,53	33,66%	
AREA TOTAL		7611,20	0,55	48,69%	
TOTAL	82	15630,92	1,56	100,00%	AREA UTIL URBANIZABLE

Los lotes que se desarrollarán en el proyecto respetan la normativa vigente de la materia, los cuales contarán con su respectivo Reglamento Interno, que se reduce a:

Solares Medianeros

Área mínima = 102.41 m²

Frente mínimo = 7 m

Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal)

Área mínima = 117.04 m²

Frente mínimo = 8m

Intensificación del Suelo

Ocupación del suelo (COS) por parte de la edificación en cada lote Máximo el 60%

Utilización del suelo (CUS) por parte de la edificación en cada lote, será máxima de 130%.

Modelos de viviendas

MODELO MARENA: 86.44 m²

MODELO IDARA: 71.25 m²

El referido Reglamento Interno del proyecto urbanístico Mirabella fue revisado y aprobado dentro del proceso de calificación del proyecto como DUAE. Así mismo, se debe tener en cuenta que el MIDUVI ha acreditado al proyecto Mirabella mediante certificado de calificación con código No. MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18.

Densidades

Al ser “Mirabella” un proyecto urbanístico calificado como VIS (Vivienda de Interés Social) y considerando los condicionantes del sector, la densidad a considerar será de 800 hab./ha conforme lo señala el artículo 114.4.1 de la Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, a saber: “En programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800hab./ha, de acuerdo con los establecido en el mapa 81 – Anexo 8.6 Densidades Vía a la Costa”.

3.4. 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:

3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

Se realizó el análisis de vivienda acorde al entorno inmediato residencial para el detalle de las dimensiones mínimas de los lotes y metros cuadrados de construcción y los frentes de lotes mínimos que están directamente relacionados con el proyecto.

Con base en varias jornadas de trabajo de reconocimiento del lugar y levantamiento de información en sitio, se pudo observar diferentes tipos de lotes con su dimensionamiento, este registro censal fue corroborado en la página web “Geoportal del Municipio de Guayaquil”, que dio como resultado una parametrización de tamaños de lotes para poder sustentar nuestro proyecto y que puede entrar en la misma zonificación o subzona.

En la imagen a continuación se describen las zonas de análisis que se han clasificados en 5 zonas estudiadas que responden al estudio inmediato del Proyecto propuesto.



IMAGEN 13: Mapa de análisis para el estudio residencial en Chongón

SECTOR 1.-

El análisis de las viviendas en este primer sector denota frentes variables entre 6 a 8 metros y acorde a la revisión en el Geoportal Web Municipal - Catastro Urbano, el lote mínimo es aproximadamente de 97.87 m², intermedio tenemos de 150 m² y el máximo 250 m², considerando que de acuerdo con el PUGS se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-4D.

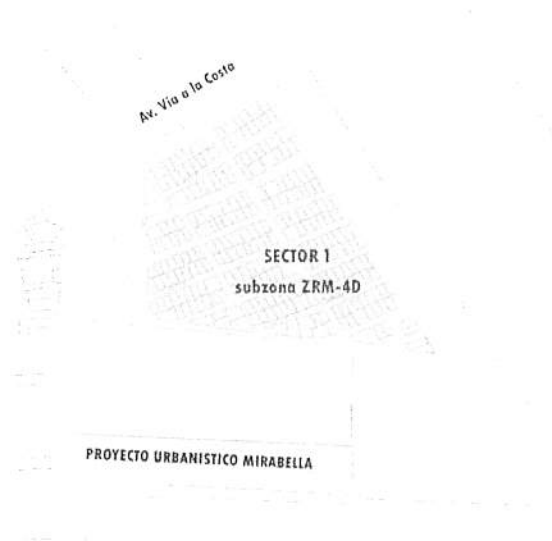


IMAGEN 14: Mapa de Análisis Residencial del sector – Sector 1

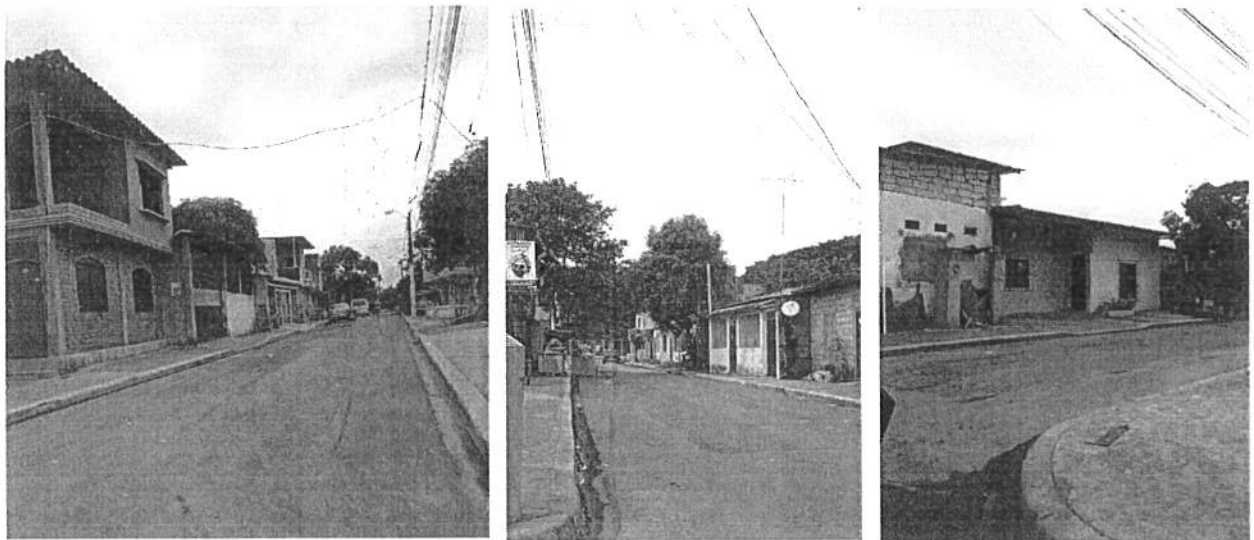


IMAGEN 15: Imágenes fotográficas del sector – Sector 1

SECTOR 2.-

En el Sector 2 que se encuentra al oeste del proyecto Mirabella, se observa en sitio viviendas donde el lote mínimo es de 80.00 m², intermedio tenemos de 100.00 m² y el máximo 140 m² con frentes de 8.00 m, considerando que de acuerdo con el PUGS se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-4D.

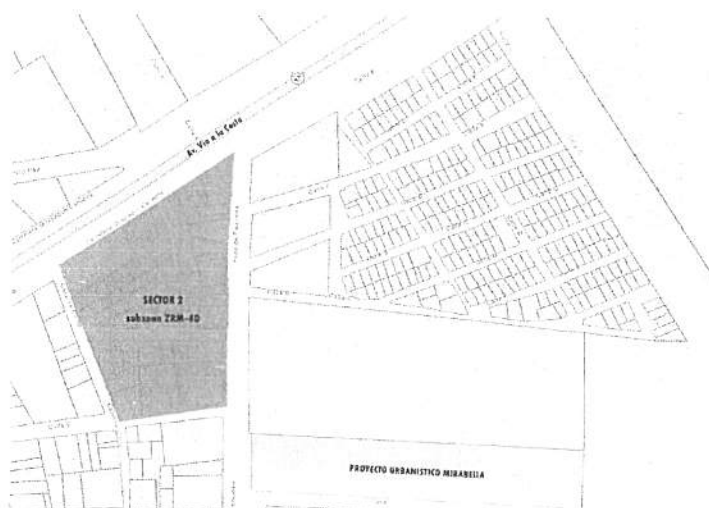


IMAGEN 16: Mapa de Análisis Residencial del sector– Sector 2

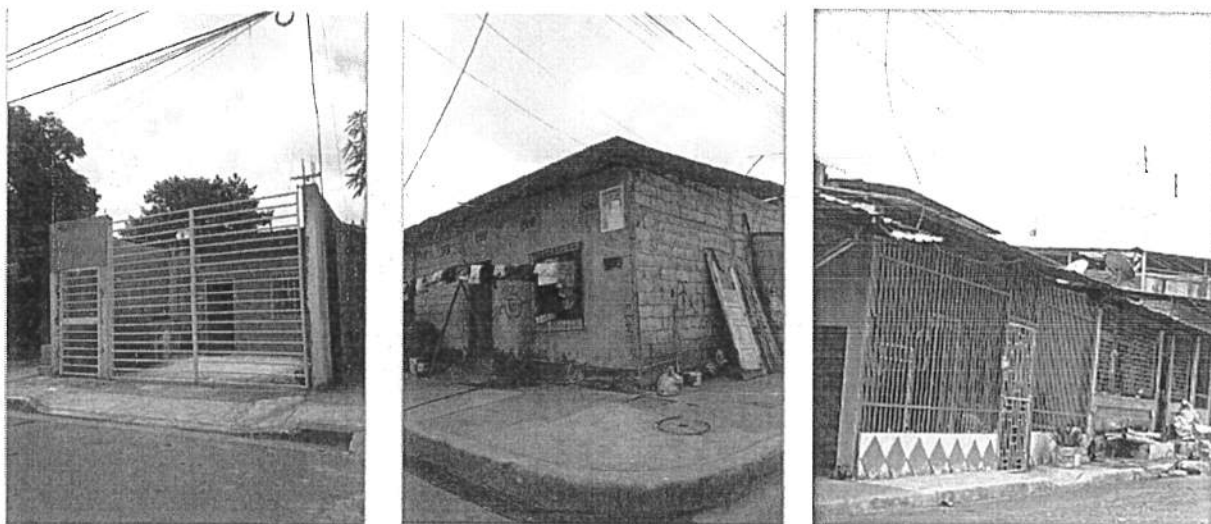


IMAGEN 17: Fotográficas del sector – Sector 2

SECTOR 3.-

El Sector 3 se encuentra en la urbanización Ciudad Olimpo donde se observa lotes estándares de 100.00 m² con frentes mínimo de 6.30 m, conforme al PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZR-RI. Es decir, se encuentra en una subzona donde se implanta desarrollo urbanístico que cuentan con reglamento interno.

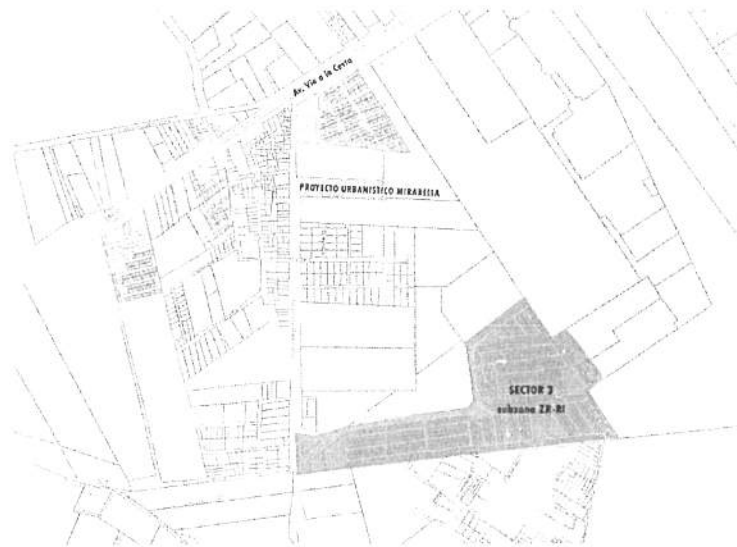


IMAGEN 18: Mapa de Análisis Residencial del sector- Sector 3



IMAGEN 19: Fotográficas del sector - Sector 3

3.4.2. Para regular el mercado del suelo.

La Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad contemplado en el artículo 114.4.1 de la Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, publicada en la Gaceta Municipal No. 44-2022, que señala: “en programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800 hab. / ha de acuerdo con los establecido en el mapa 81 – anexo 8.6 densidades Vía a la costa”, y de la Tabla de Densidad (Tabla 106. Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos) de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021.

El predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella” se encuentra dentro del PIT 15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa (ZR- VC), con Uso Residencial Densidad Baja (IMAGEN 12: Ubicación con respecto a zona residencial vía a la Costa); sin embargo, dentro del marco de análisis que se está detallando en el presente proyecto, por sus características socioeconómicas y estructura predial urbana del sector Chongón, se propone un cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio antes descrito. Esto con base en las consideraciones de la zona de intervención ubicadas en Chongón, en la que el tipo de edificabilidad del área no sería aplicable para el rango del tipo de vivienda, área de vivienda, ni del estrato social para el que, si se encuentra, para el cual se anexa estudio y detalle en la sección 2.7. (Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo) del capítulo 2 del presente documento.

3.5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística

3.5.1. Definición del trazado

Consecuente con los análisis preliminares de las características del área de actuación, así como del concepto de tipo de urbanización adoptado, se plantea una estructura urbana residencial, de clase media, unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas de un lado, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

Basado en este concepto, la estructura vial principal de la Urbanización se desarrolla en forma lineal con un parque central, enlazando las distintas unidades urbanísticas entre sí, y estas con la gran vía, permitiendo en forma organizada y cómoda la incorporación del tráfico que genere la urbanización hacia la ciudad, así como canalizar el ingreso de los habitantes o visitantes desde la ciudad al interior del proyecto.

El diseño de su trazado es de forma lineal, lo que facilita la distribución de lotes y brinda mejor accesibilidad a cada una de las residencias, así mismo, se propone un área recreacional centralizado lo que permite que todos los residentes cuenten con los mismos recorridos hacia las zonas recreativas, y con una vía principal lineal en un sentido de ingreso y salida.

CALCULO DE AREA A URBANIZAR		
DETALLE	SUPERFICIE (m2)	Ha
Área según escritura	15997,65	1,60
Afectación de Canal	366,73	0,04
AREA UTIL URBANIZABLE	15630,92	1,56

DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN MIRABELLA

La Urbanización Mirabella contará con:

- 77 viviendas diseñadas para un promedio de 4 -5 personas (Para el cálculo de los desechos no peligrosos se establecieron 5 personas por vivienda).
- 77 parqueos, uno para cada vivienda.
- 15 parqueaderos para áreas comunes, ubicados en el área central de la urbanización.
- Garita.
- Sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario.
- Sistema de agua potable y energía eléctrica.
- Calles interiores pavimentadas
- Áreas verdes.
- Centro de Acopio de Desechos Sólidos no Peligrosos.

Aclaración: La Urbanización Mirabella no cuenta con club social ni con oficina administrativa. Todas las actividades referentes a la administración de la Urbanización se gestionarán de manera externa, a través de un proveedor, por lo cual no se considera la contratación de

SECTOR 4

El Sector 4 se encuentra en etapa constructiva el proyecto “MI CASA, MI FUTURO” del grupo Ambiansa donde se desarrollarán 3 urbanizaciones. Se observa que este sector se encuentra al sur donde se desarrollará el proyecto Mirabella. Del análisis realizado se constatan viviendas donde el lote mínimo es de 90.00 m². Conforme con el PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-3D.



IMAGEN 20: Mapa de Análisis Residencial del sector - Sector 4



IMAGEN 21: Fotográficas del sector - Sector 4

SECTOR 5

El sector 5 se encuentra al sur donde se desarrollará el proyecto Mirabella. Con ayuda del Geoportal Municipal y de las inspecciones realizadas en sitio, se realizó un análisis de las viviendas donde el lote mínimo es de 80.00 m² y el máximo > 1000 m². De acuerdo con el PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-3D. Este Sector se encuentra todavía en desarrollo ya que la infraestructura es básica, sus calles están sin ser asfaltada y se observan lotes con frentes de 6 m y terrenos con frentes de más de 8 m.



IMAGEN 22: Mapa de Análisis Residencial del sector - Sector 5

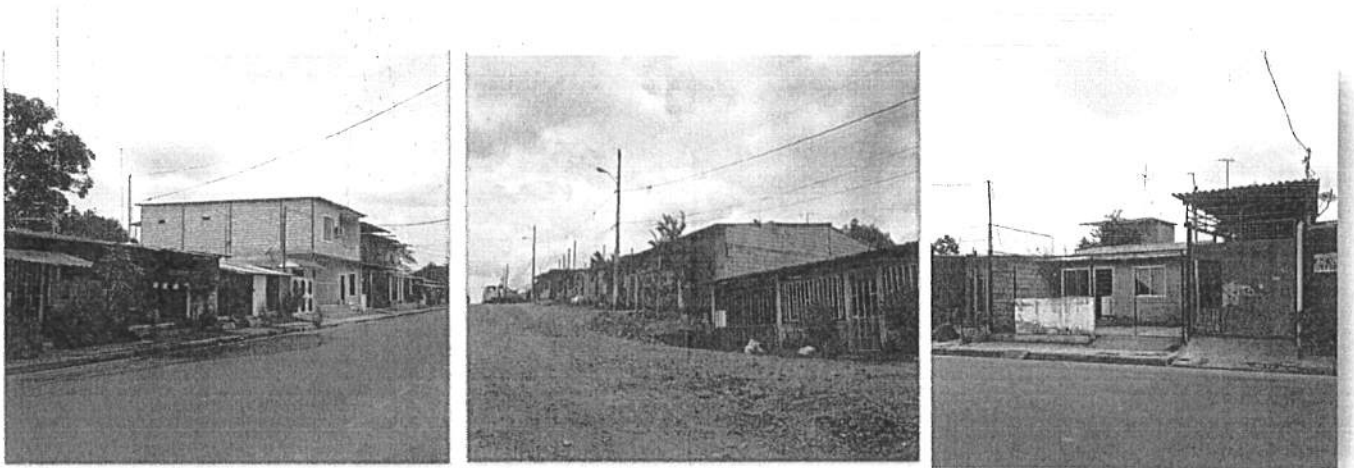


IMAGEN 23: Fotográficas del sector - Sector 5

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

personal, únicamente se ha establecido la contratación de personal de mantenimiento. En la sección de ANEXOS se adjuntan los planos arquitectónicos de la Urbanización Mirabella.

En la siguiente tabla se presenta el área de los 77 solares distribuidos en las manzanas A, B y C de la Etapa 1 de la Urbanización Mirabella. La manzana A cuenta con 36 solares, la manzana B con 7 solares, y la manzana C con 34 solares. Los solares tienen un área que fluctúa entre los 102,35 m² hasta los 139,80 m².

Tabla 1. Área de los solares de la Urbanización Mirabella

ETAPA	MANZANA	SOLAR	AREA
1	A	1	117.04 m ²
1	A	2	102.41 m ²
1	A	3	102.41 m ²
1	A	4	102.41 m ²
1	A	5	102.41 m ²
1	A	6	102.41 m ²
1	A	7	102.41 m ²
1	A	8	102.41 m ²
1	A	9	102.41 m ²
1	A	10	102.41 m ²
1	A	11	102.41 m ²
1	A	12	102.41 m ²
1	A	13	102.41 m ²
1	A	14	102.41 m ²
1	A	15	102.41 m ²
1	A	16	102.41 m ²
1	A	17	102.41 m ²
1	A	18	102.41 m ²
1	A	19	102.41 m ²
1	A	20	102.41 m ²
1	A	21	102.41 m ²
1	A	22	102.41 m ²
1	A	23	102.41 m ²
1	A	24	102.41 m ²
1	A	25	102.41 m ²
1	A	26	102.41 m ²
1	A	27	102.41 m ²
1	A	28	102.41 m ²
1	A	29	102.41 m ²
1	A	30	102.41 m ²
1	A	31	102.41 m ²
1	A	32	102.41 m ²
1	A	33	102.41 m ²
1	A	34	102.41 m ²
1	A	35	102.41 m ²
1	A	36	118.84 m ²
1	B	1	133.78 m ²
1	B	2	102.35 m ²
1	B	3	102.41 m ²
1	B	4	102.41 m ²
1	B	5	102.41 m ²
1	B	6	102.41 m ²
1	B	7	139.8 m ²

ETAPA	MANZANA	SOLAR	AREA
1	C	1	120.28 m ²
1	C	2	102.41 m ²
1	C	3	102.41 m ²
1	C	4	102.41 m ²
1	C	5	102.41 m ²
1	C	6	102.41 m ²
1	C	7	102.41 m ²
1	C	8	102.41 m ²
1	C	9	102.41 m ²
1	C	10	102.41 m ²
1	C	11	102.41 m ²
1	C	12	102.41 m ²
1	C	13	102.41 m ²
1	C	14	102.41 m ²
1	C	15	102.41 m ²
1	C	16	102.41 m ²
1	C	17	102.41 m ²
1	C	18	102.41 m ²
1	C	19	102.41 m ²
1	C	20	102.41 m ²
1	C	21	102.41 m ²
1	C	22	102.41 m ²
1	C	23	102.41 m ²
1	C	24	102.41 m ²
1	C	25	102.41 m ²
1	C	26	102.41 m ²
1	C	27	102.41 m ²
1	C	28	102.41 m ²
1	C	29	102.41 m ²
1	C	30	102.41 m ²
1	C	31	102.41 m ²
1	C	32	102.41 m ²
1	C	33	102.41 m ²
1	C	34	118.93 m ²

Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

Descripción de vías internas y parqueos de la Urbanización Mirabella. -

El diseño del trazado de la Urbanización es lineal, lo cual facilita la distribución de lotes y brinda mejor accesibilidad a cada una de las residencias, así como se encuentra propuesto, el área

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

recreacional centralizado permite que todos los residentes cuenten con los mismos recorridos hacia las zonas recreativas, y con una vía principal lineal en un sentido de ingreso y salida.

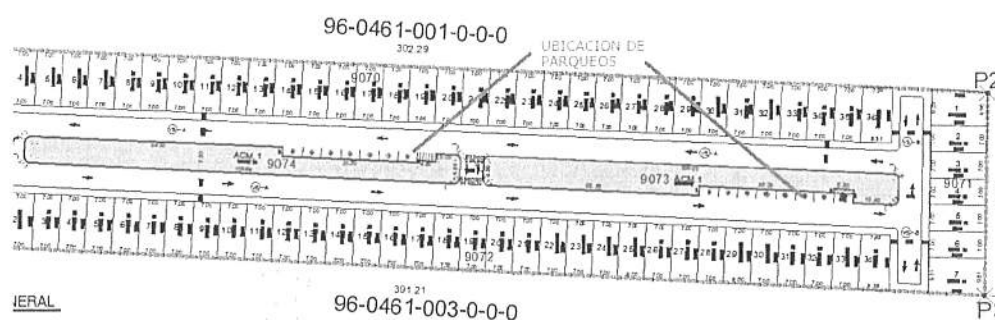
Las vías internas tendrán una sección de 6 m de ancho, incluyendo una cuneta. Para la circulación peatonal el Proyecto contará con aceras de 2 m de ancho de hormigón simple.

Las vías internas estarán conformadas de un pavimento con base clase CL-1 Tipo A de espesor de 15 cm y una carpeta asfáltica de espesor 7,5 cm.

La urbanización cuenta con 15 parqueos ubicados junto a las áreas comunes cedidas al Municipio (ACM), en el área central de la urbanización, para uso de los visitantes.

Los dos modelos de vivienda cuentan con un parqueo, es decir en total se cuenta con 77 parqueos para residentes y 15 parqueos para visitantes.

Ubicación de los 15 parqueos para visitantes de la Urbanización



Mirabella

Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

3.5. Mecanismos de financiación:

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

El valor actual de la propiedad sobre el cual se desarrolla el proyecto urbanístico "Mirabella" se encuentra determinado con base en el certificado de avalúo y registro de predio urbano emitido por el Municipio de Guayaquil, el cual asciende a \$3 042.273.10. Este valor se calcula en función de la superficie o área total del predio multiplicado por el valor del metro cuadrado, a saber: Área

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

del terreno: 15.997,65 m². Valor del m² de acuerdo con el bienio 2024-2025: \$190.17 el m².
Avalúo municipal: 15.997,65 m² x \$190.17 = \$3 042.273.10.

b) Costo de construcción de infraestructura general y local.

El proyecto contempla como costo en su etapa constructiva la construcción de las vías al interior de la propuesta arquitectónica y sus respectivos sistemas de redes de servicios públicos, siendo responsables de este rubro.

La adecuación y el mantenimiento de las áreas verdes detallados en el proyecto urbanístico serán de responsabilidad y de común acuerdo con los residentes, tributos que se darán por medio de alcótuas, supervisados por la administración general del promotor inmobiliario.

La construcción del canal de afectación de AALL de acuerdo con lo estipulado por Interagua será asumido por el promotor inmobiliario del proyecto (canal abierto y Ducto cajón), conforme se encuentra detallado del presupuesto que se adjunta ANEXO 11.

c) Valor de venta del suelo urbanizado.

Se ha realizado el análisis del valor del proyecto, en referencia al valor inicial la inversión una vez ejecutada el proyecto el cual comprende a un monto de \$1.060.148,10.

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

El área del proyecto del suelo público que se cederá a la entidad municipal corresponde a las áreas que se proyectan en el plano como ACM que responde a una totalidad de 7.611,20 m², y adicionalmente se va a intervenir en la construcción del canal de afectación de AALL que corresponde a un área de 366.73 m² las cuales en su totalidad suman un área total de 7.911,93 m².

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

AREA SEGÚN ESCRITURA	15.997,65m ²
AREA DE CANAL	366,73m ²
AREA UTIL A URBANIZAR	15.630,92 m²

ACM TOTALES:	7.611,20m²
Área Verde (m ²)	2.157,95m ²
Centro de Acopio	191.19m ²
Área de vías y Paqueos	5.262,06m ²

AREA SUELO PUBLICO A CEDER	7.911,93m²
Afectación de Canal	366,73m ²
ACM Totales	7.611,20m ²

f) Valor residual del suelo.

El valor residual del suelo acorde a lo estipulado en el ítem h del artículo 33 de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021, corresponde a lo siguiente:

“Art. 33.- Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales. -

(...)

h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.”

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Lo que se traduce en la siguiente formula:

Valor Residual del suelo (f) = Aprovechamientos urbanísticos finales (d) – (valor inicial de su suelo (a) + costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto (b):

$$f = d - (a) \$ 326.512,04 + (b) \$974.271,89)$$

3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada

El proyecto “Mirabella” responde a un proyecto de gestión y financiación de carácter privado, el cual será financiado por préstamo en la banca privada teniendo el punto de equilibrio del proyecto y de la intervención de un principal inversionista internacional de Perú.

En cuanto a los mecanismos de participación ciudadana se dio en el proceso del DUAE la implementación de la socialización del proyecto a la comunidad y alrededores. Con el propósito de llegar a la mayor cantidad de la población, se utilizó dos técnicas: la reunión grupal y la visita puerta a puerta.

En las visitas puerta a puerta se expusieron los detalles del Proyecto urbanístico, y fue compartida información ilustrativa (trípticos) para la explicación del Proyecto. La misma visita fue compartida para la reunión grupal (dos realizadas de explicación del Proyecto).

Las reuniones grupales dadas fueron soportadas con imágenes didácticas de la explicación del proyecto, lo que fue requerido por la Dirección de Vinculación con la Comunidad del Municipio de Guayaquil. Se adjunta el oficio No. DECAM-CEUS-2023-12930 que contiene los respaldos de las correspondientes socializaciones hasta su aprobación que guarda el informe de resultados de todo el proceso ejecutado (ANEXO 20).

3.7. Mecanismos de asociación

El presente plan parcial al cual se desea aplicar está dentro del marco de “establecer las condiciones de repartos de carga y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial”. Esta selección parte del principio de la regulación del uso del suelo y de los parámetros implementados que discrepan de las actividades y factores socioeconómicos del

sector. Específicamente hablando del sector Chongón que maneja Quintel 1-2, y en ciertas zonas, en los cuales se denota una mejor estructura habitacional acompañada a los planes habitacionales que crean un nuevo polo de desarrollo y mejoramiento de la vivienda digna.

3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan.

Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

El proyecto Urbanístico Mirabella se encuentra programado para la construcción de una sola etapa o fase constructiva, con un periodo de 24 meses, proyectando todos los componentes que fueron mencionados en el capítulo 3.2. de mecanismos de planificación y ordenamiento del Territorio que detalla la estructura predial del proyecto. Por lo cual se adjunta al presente documento el cronograma de obra (ANEXO 12).

MEMORIA TECNICA PLAN PARCIAL URBANIZACION MIRABELLA

URBANIZACIÓN: URBANIZACIÓN MIRABELLA



REPRESENTANTE LEGAL

Rafael Sandoval Vela

CI: 091268846-2

Fideicomiso Mercantil Mirabella

RUC: 0993375706001



RESPONSABLE TECNICO

ARQ. JAVIER PONCE VALVERDE

No. Cédula: 090933860-0

Reg. Senescyt: 1028-02-21437

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



MEMORIA TÉCNICA

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

ÍNDICE

ÍNDICE DE ANEXOS.....	4
ÍNDICE DE FACTIBILIDADES Y APROBACIONES.....	7
2.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana.-	11
2.2. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente. -.....	11
2.3. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención. -.....	11
2.3.1. Aspectos Climáticos. -.....	11
2.4. Estructura predial.....	13
2.5. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.	15
2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes	15
2.5.3. Análisis de Equipamiento Educativo	18
2.5.4. Análisis de Red Vial	19
2.6. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	20
2.7. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.....	25
2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.....	30
CAPITULO 3: MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA.....	36
3.1. Modelo de ocupación del suelo	36
3.2. Delimitación de afectaciones.....	37
3.3. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.....	37

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

3.4. Mecanismos de gestión del suelo.	39
3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.	40
3.4.2. Para regular el mercado del suelo.	46
3.5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística	46
3.5.1. Definición del trazado	46
3.5. Mecanismos de financiación:.....	49
3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada	52
3.7. Mecanismos de asociación.....	52
3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan	53
Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.	53

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 01: Certificado de avalúos y registro de predio urbano emitido por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) correspondiente al predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0-1.

ANEXO 02: Plano Topografía Planimetría Altimetría del proyecto urbanístico “Mirabella”.

ANEXO 03: Oficio No. DECAM-CAT-2022-7624 suscrito el 6 de abril de 2022 por la Subdirectora de Catastro y la Jefa de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM).

ANEXO 04: Oficio No. DUPOT-OT-2023-621 suscrito el 31 de enero de 2023 por la Jefa de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

ANEXO 05: Oficio No. DGRC-2023-0960 suscrito el 27 de julio de 2023 por el Director de Gestión de Riesgos y Cooperación, con su respectivo informe técnico.

ANEXO 06: Oficio No. EOM-DO-05866-2022 emitido el 14 de julio de 2022 por el Jefe de Modelación, SIG y Catastro de INTERAGUA, contentivo del certificado de afectación de servidumbre del “Recinto San Gerónimo Mz. 0461 Sl. 002” con su respectivos planos.

ANEXO 07: Oficio No. EOM-DO-000106412024 emitido el 11 de marzo de 2024 por el Jefe de Modelación, SIG y por el Gerente de Distribución de AAPP de INTERAGUA, contentivo de la actualización del certificado de afectación de servidumbre “Recinto San Gerónimo código catastral No. 96-0461-002”, con sus respectivos planos.

ANEXO 08: Oficio No. EOM-SCU-05681-2023 suscrito el 18 de julio de 2023 por el Gerente de Construcciones y Urbanizadores INTERAGUA, contentivo de la aprobación de diseños de las redes hidrosanitarias de la Urbanización Mirabella.

ANEXO 09: Oficio No. EOM-SCU-06647-2023 suscrito el 14 de septiembre de 2023 por el Gerente de Construcciones y Urbanizadores de INTERAGUA, contentivo de la actualización de

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

factibilidad de agua potable y alcantarillado para urbanización “Mirabella”, con sus respectivos planos.

ANEXO 10: Oficio No. EOM-SCU-000162612024 emitido el 4 de abril de 2024 por el Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA, contentivo del “alcance al oficio EOM-SCU-06647-2023 Factibilidad de agua potable y alcantarillado para Urbanización Mirabella”.

ANEXO 11: Presupuesto de Obra de la Urbanización Mirabella.

ANEXO 12: Cronograma de Obra de la Urbanización Mirabella.

ANEXO 13: Oficio No. DUPOT- 2023-07857 suscrito el 12 de octubre de 2023 por el Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

ANEXO 14: Oficio No. DUPOT-OT-2023-07680 suscrito el 12 de octubre de 2023 por el Jefe de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

ANEXO 15: Oficio No. SEGURAEP-GGRR-2023-0053 suscrito el 29 de septiembre de 2023 por el Gerente de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil, SEGURA EP.

ANEXO 16: Informe No. CNEL-GYE-PLA-TEC-009-2022 suscrito el 4 de marzo de 2022 por el Especialista de Planificación Técnica Económica -UN GYE, contentivo de la prefactibilidad del proyecto eléctrico Urbanización Mirabella.

ANEXO 17: Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-O suscrito el 18 de octubre de 2023 por el Especialista de Ingeniería y Construcciones, Subrogante - GYE, contentivo de la aprobación del proyecto eléctrico Urbanización Mirabella.

ANEXO 18: Oficio No. EPMTMG-SGG-2023-091 suscrito el 28 de septiembre de 2023 por el Subgerente General de la EPMTMG, EP contentivo de la aprobación del informe para calificar el proyecto Mirabella como DUAE.

ANEXO 19: Oficio No. 2120-CGIP-BCBG-2023 suscrito el 18 de septiembre de 2023 por el Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Guayaquil (BCBG) contentivo de la aprobación del informe para calificar el proyecto Mirabella como DUAE.

ANEXO 20: Oficio No. DECAM-CEUS-2023-12930 suscrito el 19 de mayo de 2023 por el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones del Municipio de Guayaquil, contentivo del memorando No. DVC-AyP-2023-426 de fecha 10 de mayo de 2023, que a su vez contiene el proceso de socialización del proyecto urbanístico Mirabella.

ANEXO 21: Escritura pública de constitución de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Irrevocable denominado “Fideicomiso Mirabella”, celebrada el 20 de septiembre de 2022 ante la notaría décima séptima del cantón Guayaquil.

ANEXO 22: Estudio de Impacto Vial de la Urbanización Mirabella.

ANEXO 23: Certificado de calificación del Anteproyecto “Proyecto de Interés Social Urbanización Mirabella” como de Vivienda de Interés Social, con código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, emitido por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

ANEXO 24: Oficio No. DACMSE-P-2023-4062 suscrito el 13 de octubre de 2023 por el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales (DACMSE).

ANEXO 25: Memoria Técnica del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos de la Urbanización Mirabella.

ANEXO 26: Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2023-576 suscrita el 11 de mayo de 2023 por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil que contiene el Registro Ambiental para el proyecto urbanístico Mirabella.

ANEXO 27: Oficio No. DECAM-CEUS-2023-29264 emitido el 18 de octubre de 2023 por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control Minero con asunto “Notificaciones de pronunciamientos de Direcciones Municipales y Empresas prestadoras de servicios con requerimiento No. 2023-78114 para Calificar al proyecto DUAE de la propuesta urbanística Mirabella”.

ANEXO 28: Oficio No. SMG-AAA-2024-01598 suscrito el 31 de enero de 2024 por el Secretario del Concejo Municipal del Municipio de Guayaquil a través del cual se notifica la Aprobación de la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

ÍNDICE DE FACTIBILIDADES Y APROBACIONES

MUNICIPIO DE GUAYAQUIL:

- Oficio No. DUPOT-OT-2023-621 del 31 de enero de 2023 – Consulta de condicionamientos del predio con código catastral No. 96-461-002.
- Oficio No. DUPOT-2023-07857 del 12 de octubre de 2023 - Aprobación para calificar el Régimen de Desarrollo Urbano arquitectónico Especial (DUAE) al proyecto urbanístico Mirabella.
- Oficio No. DVC-2023-602 del 12 de mayo de 2023 - Oficio aprobación de informe de sociabilización vinculación del Proyecto Urbanístico Mirabella.
- Oficio No. DECAM-CAT-2022-7624 del 6 de abril de 2022 y memorando No. TOP-2022-0332 del 5 de abril de 2022 – Rectificación de linderos y mensuras del predio No. 96-461-002.
- Oficio No. DECAM-CEUS-2023-27027 del 28 de septiembre de 2023 - Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) – PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA.
- Oficio No. DACMSE-P-2023-4062 del 13 de octubre de 2023 – Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).
- Oficio No. DAPAV-2023-2164 del 23 de junio de 2023 – Regulación Ambiental Proyecto Urbanístico Mirabella.

CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD, EP (CNEL):

- Informe No. CNEL-GYE-PLA-TEC-009-2022 del 4 de marzo de 2022 – Análisis de Prefactibilidad para el proyecto eléctrico “Urbanización Mirabella”.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

- Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O del 8 de marzo de 2022 - Análisis de Prefactibilidad para el proyecto eléctrico “Urbanización Mirabella”.
- Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-0 del 18 de octubre de 2023 – Aprobación del proyecto eléctrico “Urbanización Mirabella”.
- Manual de construcción del sistema de distribución eléctrica de redes subterráneas.

TELEFONÍA Y TELCOMUNICACIONES

- Factibilidad de red telecomunicaciones emitida por Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A., CONECEL.
- Factibilidad televisión pagada e internet emitida por GRUPO TV CABLE, SETEL S.A.

INTERAGUA:

- Oficio No. EOM-SCU-06647-2023 del 14 de septiembre de 2023 - Actualización de factibilidad de agua potable y alcantarillado para la Urbanización Mirabella, con sus respectivos planos. Tiempo de vigencia: 2 años.
- Oficio No. EOM-SCU-000162612024 emitido el 4 de abril de 2024 por el Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA, contenido del “alcance al oficio EOM-SCU-06647-2023 Factibilidad de agua potable y alcantarillado para Urbanización Mirabella”, con su respectivo plano No. FALC-2023-140-AS.
- Oficio No. EOM-DO-000106412024 del 11 de marzo de 2024 - Actualización del certificado de afectación de servidumbre “Recinto San Gerónimo código catastral No. 96-0461-002”, con sus respectivos planos. Tiempo de vigencia 1 año.
- Oficio No. EOM-SCU-05681-2023 del 18 de julio de 2023 - Aprobación de diseños de las redes hidrosanitarias de la Urbanización Mirabella. Tiempo de vigencia: 2 años.
- Memoria de especificaciones técnicas de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario y Pluvial

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

MIDUVI:

- Certificado de calificación del Anteproyecto “Proyecto de Interés Social Urbanización Mirabella” como de Vivienda de Interés Social, con código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18

ATM:

- Oficio No. EPMTMG-SG-VG-2023-419 suscrito el 29 de junio de 2023 - Aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto de la Urbanización Mirabella, con sus respectivos anexos.
- Estudio de Impacto Vial de la Urbanización Mirabella, con sus respectivos planos.

BENEMERITO CUERPO DE BOMEROS DE GUAYAQUIL (BCBG):

- Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300098-CGIP-BCBG emitidas el 15 de marzo de 2023, con su respectivo plano. Tiempo de vigencia: 12 meses.

MINISTERIO DE AMBIENTE:

- Certificado de intersección No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-09101 del 13 de diciembre de 2022, con su respectivo mapa.



CAPITULO 2

DIAGNOSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

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

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

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

2.3.1. Aspectos Climáticos

2.3.2. Temperatura

2.3.3. Precipitaciones

2.3.4. Incidencia Solar

2.3.5. Vientos

2.4. Estructura predial.

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

2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes

2.5.2. Análisis de Equipamiento Comercial

2.5.2. Análisis de Equipamiento Educativo

2.5.3. Análisis de Red Vial

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

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

2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.

2.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana. -

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

El valor actual de la propiedad sobre el cual se desarrolla el proyecto urbanístico “Mirabella” se encuentra determinado con base en el certificado de avalúo y registro de predio urbano emitido por el Municipio de Guayaquil, el cual asciende a \$3´042.273.10. Este valor se calcula en función de la superficie o área total del predio multiplicado por el valor del metro cuadrado, a saber: Área del terreno: 15.997,65 m². Valor del m² de acuerdo con el bienio 2024-2025: \$190.17 el m². Avalúo municipal: 15.997,65 m² x \$190.17 = \$3´042.273.10.

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

2.3.1. Aspectos Climáticos. -

2.3.1.1. Temperatura

El proyecto Mirabella se implanta en el sector Chongón considerado dentro de sus condiciones climáticas en el espectro de la costa ecuatoriana; con un clima tropical de sabana, presenta temperaturas medias anuales entre los 32° con variables de día y de noche, cambiando esta condición de acuerdo con la estación del año, asimismo, cuenta con una humedad media del 76%. Los promedios climáticos del año en la zona son:

- **Día:** la temperatura media diurna está entre 31°C y 33°C durante el día.
- **Noche:** la temperatura media nocturna está entre 20°C y 23°C.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Temperatura máxima:	entre 31°C y 33°C
Mes más cálido:	33°C en octubre
Mes más frío:	31°C en enero
Temperatura nocturna:	entre 20°C y 23°C

El proyecto respeta las condicionantes climáticas de temperatura de la zona, que tiene influencia directa en el predio, manteniendo una posición de la fachada más corta hacia los vientos. Esta disposición está regida por la estructura del predio, disposición de viviendas y teniendo en consideración esta variable el proyecto en específico proyecta en su propuesta urbano-arquitectónica, que cada lote unifamiliar cuente con los retiros laterales (lado más largo) correspondientes de manera tal, las direcciones de los vientos contribuyan a la circulación interior

2.3.1.2. Precipitaciones. -

La precipitación media anual del sector de Chongón es de 1359 mm. acorde a estudios del INOCAR, indica que llueve en promedio durante 80 días por año con estas consideraciones, además de que estas condicionantes están afectadas por los fenómenos naturales como El Fenómeno del Niño.

Descripción	Número de Días	Estación
Días Secos	123 días	Verano
Días con lluvias	242 días	Invierno
Luvia Total:	1359mm	

Es por ello por lo que, considerando estas variables y siendo aplicadas a nuestro proyecto, la propuesta arquitectónica considera el diseño de las viviendas cubiertas con canalones interiores para la recolección de las aguas lluvias.

2.3.1.3. Incidencia Solar. -

La urbanización Mirabella se encuentra ubicada del lado más corto hacia el lado este-oeste y el lado más largo hacia el norte-sur, lo que permite que la estructura urbana de la urbanización direcciona la fachada frontal de las viviendas del proyecto hacia el norte-sur en su 90.90% y 9.10%

de la fachada frontal hacia el oeste (lado más corto), lo que establece acorde a la normativa urbanística ventanales altos hacia los lados este-oeste. Se detalla la trayectoria del sol en el gráfico a continuación.

2.3.1.4. 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 variaciones estacionales en el transcurso del año. Durante los meses de junio a enero, presenta una velocidad promedio superior a 12.6 km/h, siendo octubre, el mes con mayor velocidad, llegando a 15.3 km/h. Se detalla la trayectoria del sol en el gráfico a continuación.

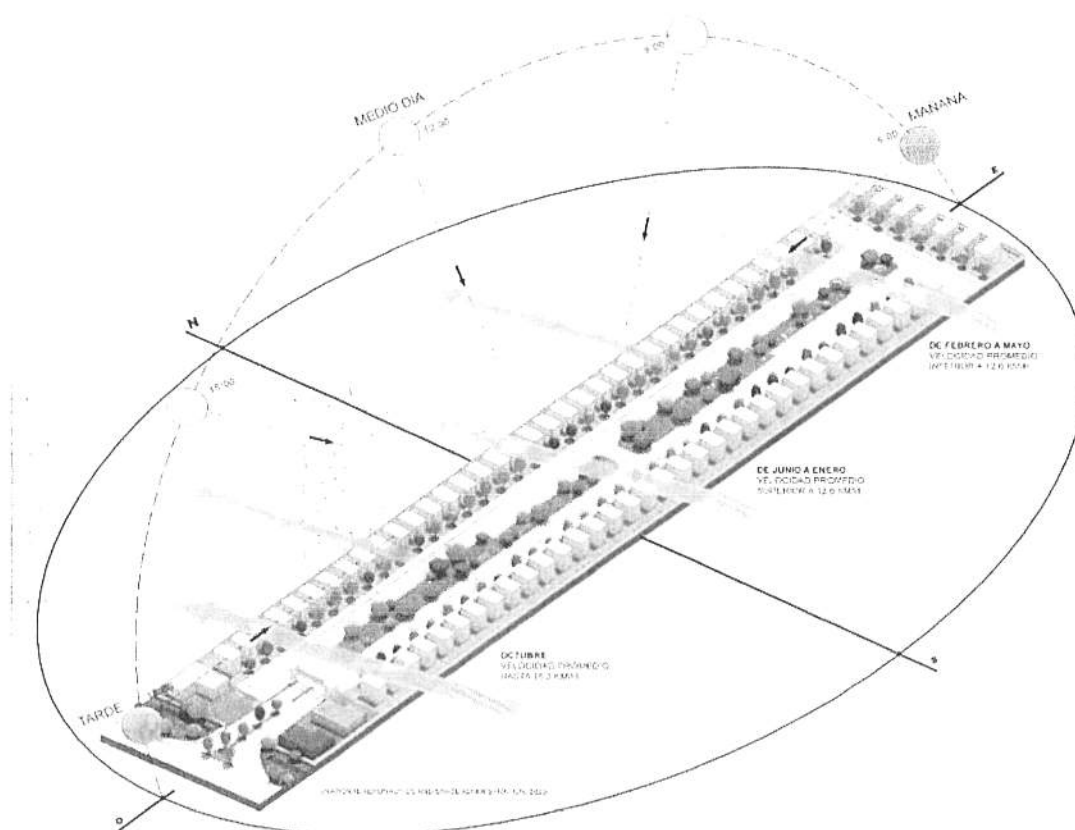


IMAGEN 1: Gráfico de incidencia solar para el Proyecto Mirabella

Fuente: Ponce 3

2.4. Estructura predial.

El proyecto urbanístico presenta en una geometría rectangular, con acceso directo de la vía, se encuentra acorde a las coordenadas IGM GS 84 en el cuadro detallado Tabla 1: Cuadro de Coordenadas Proyecto Mirabella.

Tabla 1: PLANO DE COORDENADAS PROYECTO MIRABELLA

CUADRO DE COORDENADAS MIRABELLA		
PUNTO	X	Y
P1	602127.38	9754653.80
P2	602429.37	9754640.23
P3	602428.55	9754586.47
P4	602127.71	9754601.43

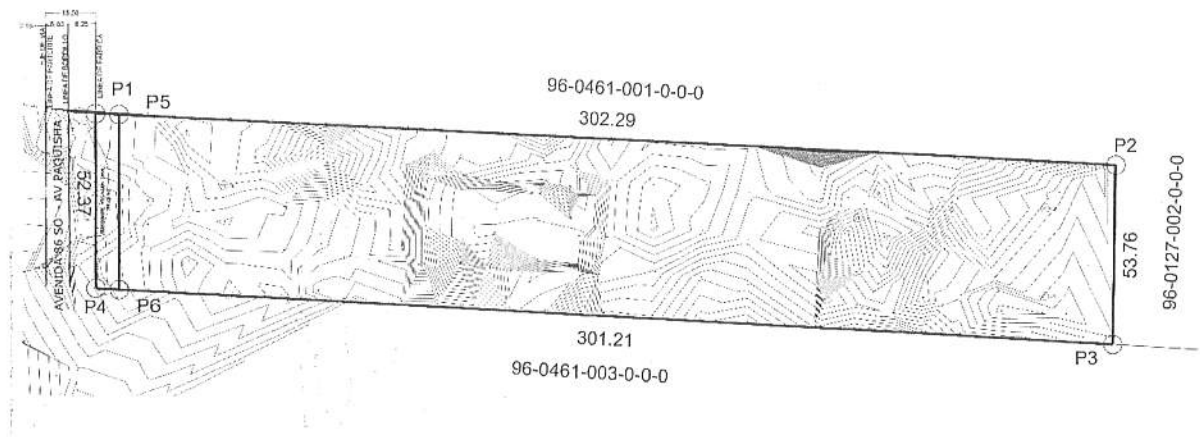


IMAGEN 2: Plano Topográfico Altimetría y Planimetría del Proyecto Mirabella

El cual se encuentra marcado acorde a la Tabla 1 “Cuadro de Coordenadas Proyecto Mirabella” el mismo se podrá visualizar en el plano topográfico que se adjunta en calidad de ANEXO 2, descrito en la imagen 2 “Plano Topográfico Planimetría y Altimetría del Proyecto Mirabella”.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

La altimetría del proyecto se presenta mayormente plana con un porcentaje de pendiente de terreno del 2%, el cual acorde a lo estipulado en el informe No. DGRC-2023-0960 de la Dirección de Gestión de Riesgo y Cooperación del Municipio de Guayaquil, lo clasifica en la categoría de *“Suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable, con pendientes medias de cero al dos por ciento (0 al 2%)”*; sin embargo, el proyecto se va a compensar acorde al estudio de Diseño de Drenaje de Aguas lluvias del Proyecto con pendientes que cubran la demanda. Ver planos del ANEXO 08.

Los parámetros de delimitación de coordenadas se encuentran validados y aprobados por el trámite de verificación de linderos aprobado mediante oficio No. DECAM-CAT-2022-7624 (ANEXO 3). Como área útil adicional del proyecto se toma en consideración la actual afectación correspondiente a un canal abierto acorde al oficio No. EOM-DO-000106412024 emitido por INTERAGUA contentivo de la *“actualización del certificado de afectación de servidumbre “Recinto San Gerónimo código catastral No. 96-0461-002”* (ANEXO 07), y sus respectivos planos. Adicionalmente, esta información se encuentra sustentada con un informe actualizado de la factibilidad de agua potable y alcantarillado (ANEXO 14, lámina FALC-2023-140-AL).

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

2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes

Para este análisis se ha tomado en cuenta los centros recreativos tipo parque barrial más próximos a la ubicación del proyecto en los que constan como más cercano al *“Parque Ecológico San Gerónimo”* y el más lejano tipo sectorial al Parque nacional de recreación *“Parque Lago”* con un radio de influencia de 2,00 km. En este punto es importante tener en consideración que el proyecto, además, contará con un área recreacional interna en la parte central, lo que abastecerá la demanda interna de la urbanización Mirabella.

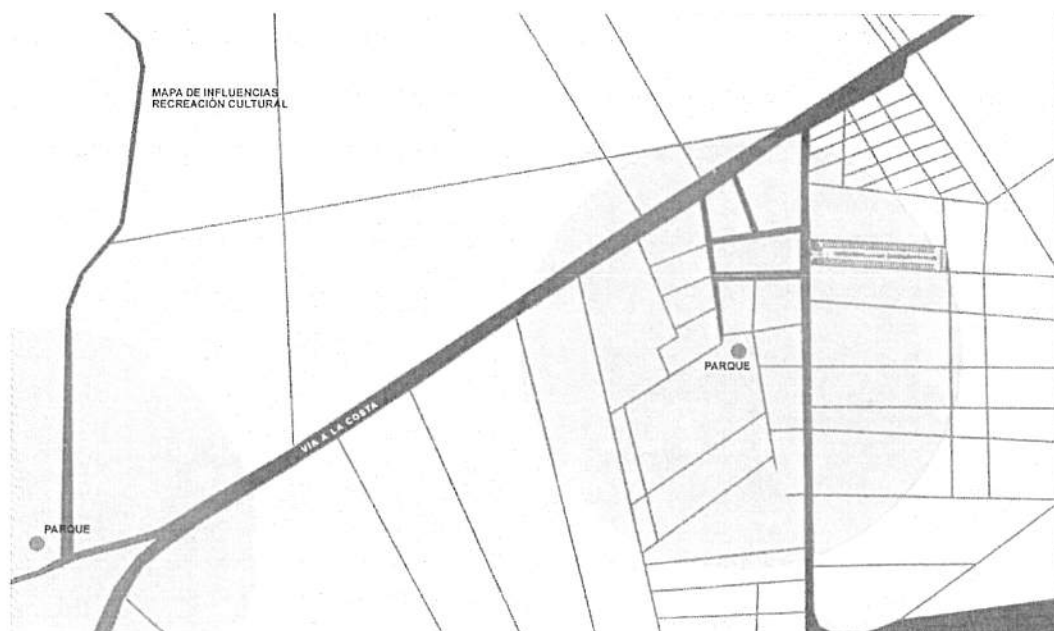


IMAGEN 3: Mapa de Influencias Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes

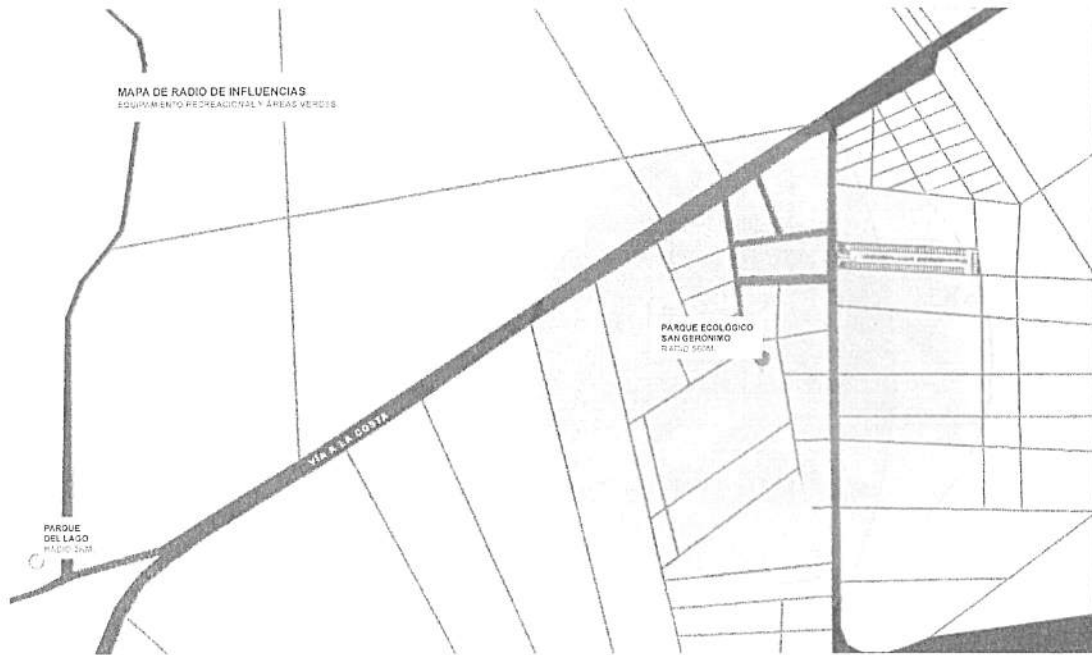
Elaborado por: Ponce 3

El Parque Ecológico San Gerónimo, se encuentra a 300 m del proyecto, dentro del cual se desarrolla áreas infantiles, senderos adoquinados, canchas deportivas, áreas de esparcimiento y extensas áreas verdes, en la que destaca una frondosa vegetación propia del sector (generando zonas con sombra). Dentro de las especies que destacan se encuentran la Acacia, Benjamins y Mangífera.

De acuerdo con la información extraída del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador, la mayor aportación recreacional se encuentra a 2 km del proyecto en Parque Lago específicamente en el km 26 Vía a la Costa, con 2.283 ha de proyecto recreacional, las lagunas en la zona fueron producto de la represa del embalse artificial de los ríos Chongón y Perdido como parte de la obra de trasvase de aguas desde el Río Guayas hasta la península de Santa Elena. El parque Lago por sus características cuenta con los requerimientos para poder realizar actividades del tipo recreativos caminatas, juegos infantiles, paseos en canoa, así como actividades deportivas tipo: bicicleta, patinaje, trote, etc. (Sistema Nacional de Areas Protegidas del Ecuador).

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Las características de la zona corresponden a un bosque seco tropical. Encontramos árboles de amarillo, bálsamo nativo, colorado nativa, guion nativo, madera negra, beldado, caña guadua nativa, pigio, ébano, zapote de perro, ciruelo, guayacán, dulce tierra espina, algarrobo, pechiche.



*IMAGEN 4. Mapa de Influencias equipamiento Recreacional y Áreas Verdes
Elaborado por: Ponce 3*

Adicional a esto, la zona cuenta con espacios de esparcimiento de tipo privado conocidos como “complejos deportivos” cercanos al área de proyecto, siendo estos ingresos por pago (monto mínimo). Estos complejos se encuentran dentro del radio de influencia de 500 m acorde a la imagen del estudio presentada.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

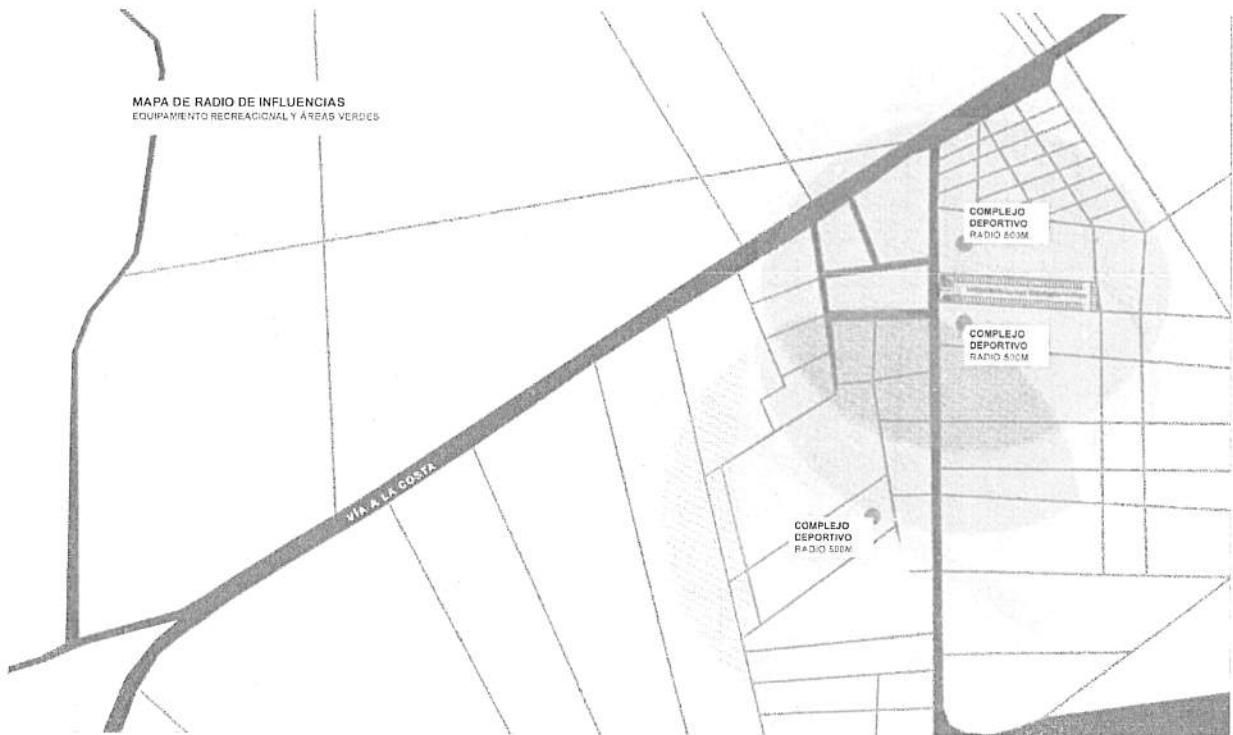


IMAGEN 5: Mapa de Influencias de centros recreativos tipo Complejo Deportivo
Elaborado por: Ponce 3

2.5.3. Análisis de Equipamiento Educativo

Se ha realizado una evaluación de los centros de educación cercanos al proyecto urbanístico Mirabella. El análisis presentado encierra un radio de 500 m de influencia en lo que denota su principal característica encontrada el tipo educación de nivel primario (escuela de educación básica) con tres centros educativos principales que cubren la zona.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



IMAGEN 6: Mapa de Radio de Influencia Equipamiento Educación

Elaborado por: Ponce 3

- Escuela De Educación básica "María Montessori"
- Escuela De Educación Básica San Gerónimo
- Distrito de Educación 09D09 Tarqui 3 Chongón

2.5.4. Análisis de Red Vial

La avenida principal de acceso al proyecto Mirabella es la Avenida Paquisha, que se conecta con la vía Jaime Nebot Velasco. De acuerdo con el análisis contenido en el oficio No. DUPOT-OT-2023-7680 (ANEXO 12), la estructura vial del predio No. 96-0461-002 donde se desarrolla el proyecto urbanístico Mirabella es el siguiente:

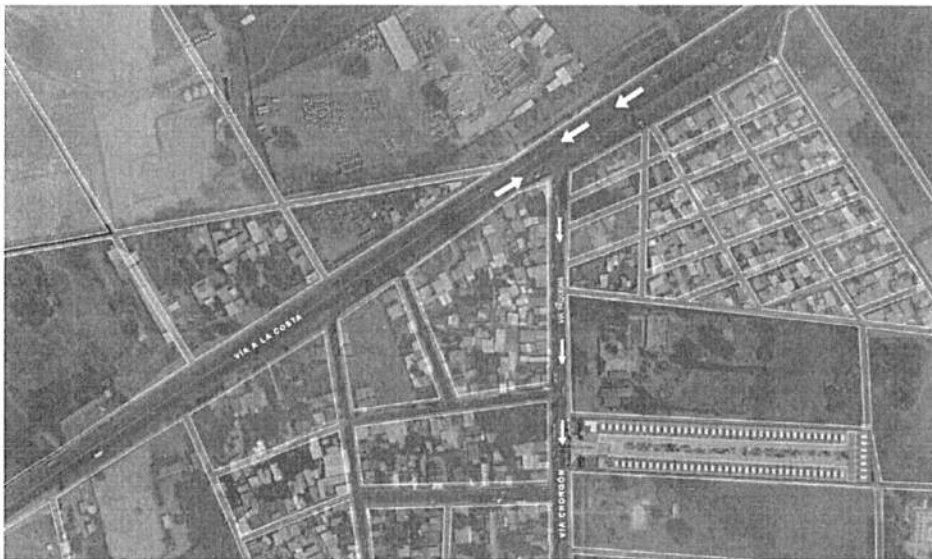
"Sistema Público de Soporte: Estructura Vial. -

En cuanto a la estructura vial, de acuerdo con el Anexo 4; Cuadro de Jerarquización de Vías y el Anexo 3.8 Estructura vial de la Cabecera Cantonal, se identificó que el predio

de consulta hacia su lindero oeste es colindante con una vía calificada como V3 Vía colectora con un derecho vial preexistente que fluctúa de 25-30m (ver anexo A artículo 93)”

Por su parte, el artículo 93 de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021, señala:

“Art. 93.- Derechos de vía preexistentes. - Sin perjuicio de la reclasificación de la estructura vial del cantón que se ha realizado para el presente PUGS, se conservarán los derechos de vía establecidos en su momento de todas las vías existentes en el cantón que responden al PDOT anterior (2015)”.



*IMAGEN 7: Mapa de Acceso vial al proyecto
Elaborado por: Ponce 3*

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

El proyecto de intervención cuenta con acceso a las principales redes de servicios públicos básicos. En este caso en particular se procedió a la correspondiente revisión y solicitud de factibilidades de las empresas prestadoras de servicios, de la autoridad de tránsito vial, y el Benemérito Cuerpo de Bomberos, así como a las correspondientes direcciones municipales de

aseo cantonal, dirección de riesgo, y que además fueron canalizados por medio de la calificación del proyecto como “Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial” (DUAE). fueron validados por medio de los correspondientes oficios, su implementación e intervención en el proyecto, los mismo se encuentran adjuntados en calidad de ANEXOS a la presente memoria técnica. A continuación, se detallará cada uno de ellos:

1. Empresa Eléctrica (CNEL EP):

Por este medio de la solicitud de aprobación del proyecto “Mirabella” como DUAE realizada ante el Municipio de Guayaquil, se levanta la consulta referente a la factibilidad del proyecto Mirabella a la empresa de electricidad (CNEL), la cual responde mediante el siguiente informe:

Mediante Informe No. CNEL-GYE-PLA-TEC-009-2022 suscrito el 4 de marzo de 2022 por el Ing. Luis Villacrés Landívar, Especialista de Planificación Técnica Económica – UN GYE, (ANEXO 15), se remite la prefactibilidad del proyecto eléctrico de la Urbanización Mirabella, que en su parte pertinente menciona:

“El lugar donde se ejecutará el proyecto eléctrico se encuentra a 20 metros al punto de conexión en medio voltaje, por el cual pasa la alimentadora “Los Ángeles” a 13,8 kV. que proviene de la Subestación eléctrica “Chongón” de CNEL GYE.”

Y que acorde al análisis realizado concluye:

“Análisis:

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

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la alimentadora Los Ángeles a 13.8 kV. como se encontraría en el año 2023, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

(...)

Conclusiones:

Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para el PROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA.”

Por consiguiente, mediante oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-0 emitido el 18 de octubre de 2023 por el Líder de Servicio al Cliente, Subrogante – GYE, se notificó con la aprobación del proyecto eléctrico de la Urbanización Mirabella (ANEXO 17).

2. Empresa de Agua – INTERAGUA:

Mediante oficio No. EOM-SCU-06647-2023 suscrito el 14 de septiembre de 2023 por el Gerente de Construcciones y Urbanizadores de INTERAGUA, se otorga la actualización de la factibilidad de agua potable y alcantarillado para la Urbanización Mirabella (ANEXO 9), en el cual se documenta el estudio de la factibilidad del sistema de potable, aguas servidas, aguas lluvias, servidumbre de aguas lluvias y servidumbre al canal trapezoidal en tierra. Este oficio llega a la conclusión o recomendación de aprobar la factibilidad del proyecto, y tiene una vigencia de 2 años.

Mediante oficio No. EOM-SCU-000162612024 suscrito el 4 de abril de 2024 por el Gerente de Constructores y Urbanizadores, se otorga la actualización a la factibilidad de aguas servidas en el sentido de que: “En inspección realizada con fecha 27-03-2024 por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil, y conforme al correo electrónico recibido con fecha 28 de marzo de 2024, en el que se verificó el desarrollo de las áreas consideradas para el aporte a la planta de tratamiento del sector, se considera viable que el proyecto puede conectarse hacia la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario existente, ubicado en la acera de la Av. Paquisha” (ANEXO 10).

3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM):

Mediante oficio EPMTMG-SGG-2023-091 del 28 de septiembre de 2023, la Subgerente General de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP (ATM), en contestación al oficio No. DECAM-CEUS-2023-24973, menciona: “Es FACTIBLE que el proyecto “Urbanización

Mirabella” califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales (DUAE)” (ANEXO 18).

Dentro del referido proceso, mediante memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-226 del 27 de septiembre de 2023, la ATM valida el estudio de impacto vial de la Urbanización Mirabella, concluyendo que:

“Por lo expuesto, La Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, una vez que realizó el análisis conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial del Proyecto "Urbanización Mirabella", aprobó el estudio de impacto vial, mismo que fue remitido al representante del promotor mediante el oficio EPMTMG-SGVG- 2023-419 de junio 29 de 2023, por lo que se considera factible que el proyecto "Urbanización Mirabella" califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE).”

4. Benemérito Cuerpo de Bomberos Guayaquil (BCBG):

Mediante oficio No. 2120-CGIP-BCBG-2023 del 18 de septiembre del 2023, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se otorga la factibilidad para que el proyecto sea calificado como DUAE (ANEXO 19). A saber:

“En virtud que el proyecto denominado “PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA” ha sido presentado e ingresado en esta Benemérita Institución y cuenta con las respectivas Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, no encontramos impedimento alguno para que sea considerado dentro del Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.”

En este punto es importante mencionar que el proyecto urbanístico “Mirabella” cuenta con sus respectivas Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios emitidas el 15 de marzo de 2023, signadas con el número DTSCI 202300098-CGIP-BCBG, con una vigencia de 12 meses, las cuales cuentan con su respectiva prórroga.

5. Dirección Municipal de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales (DACMSE):

Mediante oficio No. DACMSE P-2023-4062 del 13 de octubre de 2023, suscrito por el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, en referencia a calificar al proyecto urbanístico Mirabella como DUAE, se señala que una vez subsanada las observaciones emitidas a través del oficio No. DACMSE-P-2023-2340 se concluye que: *“si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella para Calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico especial DUAE”* (ANEXO 24).

Asimismo, se adjuntan la memoria técnica del sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos de la Urbanización Mirabella (ANEXO 25).

6. Dirección Municipal de Ambiente:

Mediante oficio No. DAPAV-2023-2164 suscrito el 23 de junio de 2023 por el Director de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes, se notifica a la DECAM con el contenido del informe técnico No. DAPAV-RA-2023-VAR139, el cual señala:

“4. CONCLUSION:

El proyecto “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico “Mirabella” identificado con código MAATE-RA-2022-468179 del Fideicomiso Mercantil Mirabella, cuenta con Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2023-576.”

(...)

5. RECOMENDACIÓN:

Se recomienda comunicar a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero que, el proyecto “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella” se encuentra regulado ambientalmente conforme Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA2023-576 para las actividades citadas en el numeral 2 y 3 del presente.

De ser el caso, que el proyecto contemple la actividad de sistema de tratamiento de aguas residuales, la actividad podrá incluirse en la autorización otorgada conforme el artículo 430 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente o en su defecto regularizar la actividad conforme el artículo 450 del citado marco legal, según corresponda a las necesidades del proyecto”.

7. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI):

Mediante certificado de calificación con código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda procede a calificar el Anteproyecto “Proyecto de Interés Social Urbanización Mirabella” como de Vivienda de Interés Social (ANEXO 23).

Todo el compendio de la documentación antes descrita se encuentra en el oficio No. DECAM-CEUS-2023-29264 de fecha 18 de octubre de 2023 con asunto “Notificaciones de pronunciamientos de Direcciones Municipales y Empresas prestadoras de servicios con requerimiento No. 2023-78114 para Calificar al proyecto DUAE de la propuesta urbanística Mirabella” (ANEXO 27).

Cabe indicar que mediante oficio No. SMG-AAA-2024-01598 del 31 de enero de 2024 el Municipio de Guayaquil notificó con la APROBACIÓN de la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio con código catastral No. 96-0461-002, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico Mirabella. (ANEXO 28)

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

Se realizó un primer insumo de investigación de aplicabilidad para la implantación del proyecto urbanístico Mirabella, en la cual se tomó como punto de partida 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 Municipal No. 37-2021, cuya “Sección Sexta: Vivienda de Interés Social”, artículo 97 “Polígonos de generación de vivienda de interés social”, identificó 13 polígonos en la cabecera cantonal, ubicados en los diferentes sectores de la ciudad,

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

destinados para la planificación y promoción de nuevos proyectos de vivienda de interés social. De acuerdo con la ordenanza ibidem se plantea suplir el déficit de vivienda actual de la ciudad Guayaquil con la construcción de viviendas a efectos de *“incrementar la cobertura de déficit de 18,26% a 42,59%, y posteriormente incentivar a promotores inmobiliarios a acogerse a cualquiera de las dos modalidades de gestión de planes habitacionales más los que pueda incentivar y generar el órgano rector de la política pública de vivienda a nivel nacional para coadyuvar en cubrir en mayor cantidad el porcentaje restante”*.

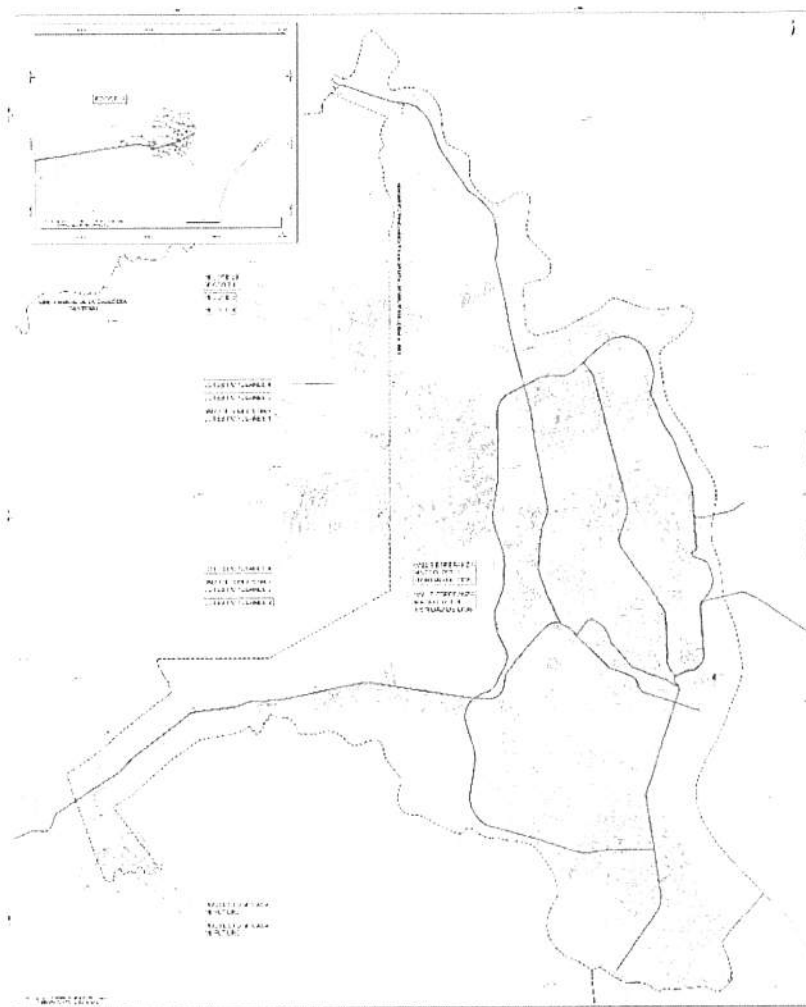
A continuación, se ilustra la Tabla 171. *“Áreas y Lotes aproximados de polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”*, así como el Mapa 76. *“Polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”* extraídos de la ordenanza ibidem:

Tabla 171. ÁREAS Y LOTES APROXIMADOS DE POLÍGONOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

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

IMAGEN 8: Tabla 171: Áreas y Lotes aproximados de polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”

Fuente: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL



*IMAGEN 9: Mapa 76 “Polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”
Fuente: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL*

De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, hay dos proyectos de Vivienda de Interés Social en el PIT-15 – CHONGÓN (Polígono de estudio), denominados “MI CASA MI FUTURO”, ambos son de gestión privada (Grupo Ambiansa) y cuentan con el mismo nombre, pero separados por la Vía Chongoncito. El primero, con 105.21 ha y un número de lotes de 5000 unidades de vivienda; y, el segundo, con 17.23 ha y un número de lotes de 747 unidades de vivienda (IMAGEN 8); el cual se muestra en la imagen ampliada (IMAGEN 10: “Ubicación Proyecto Mi casa Mi Futuro”). Los proyectos mencionados ofertan, de acuerdo con el análisis realizado, viviendas lotes mínimos de 93.80 m² y de dimensiones mínimas de frente 6.70 m y de

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

profundidad de 14.00 m2 (Fuente: Argis), ubicándose a 2.3 km del proyecto “Urbanización Mirabella”.

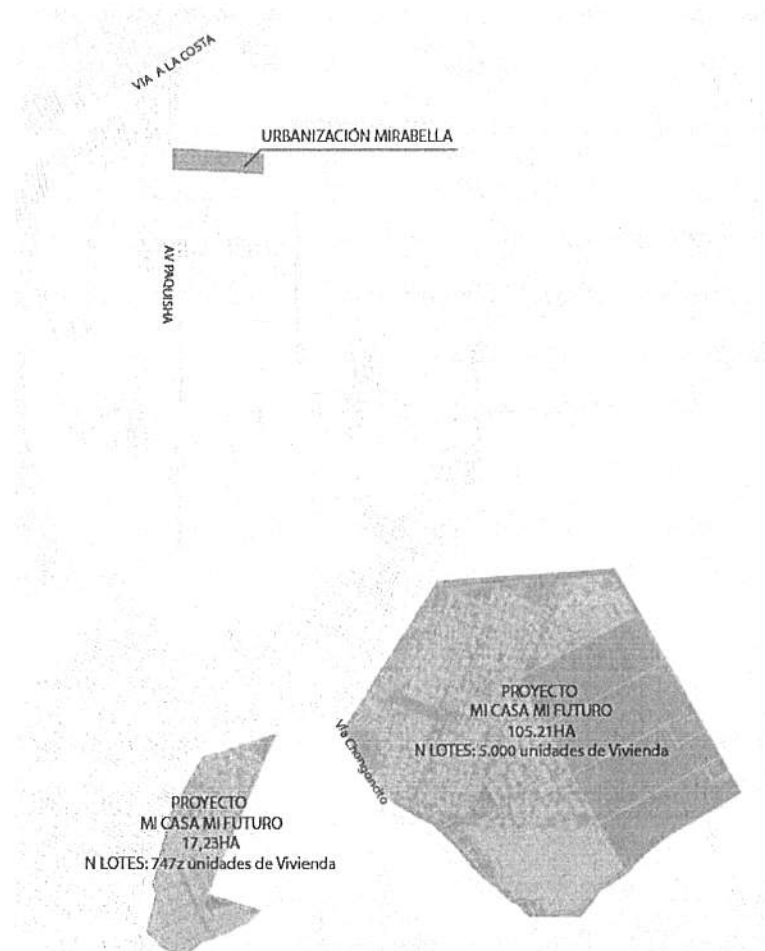


IMAGEN 10: Ubicación Proyecto Mi casa Mi Futuro
Fuente: Ponce 3

Se procedió a realizar una primera consulta a la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), a través de la cual se solicitó información sobre los condicionamientos mínimos del predio No. 96-0461-002 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella”. Dando contestación a lo solicitado, mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-621, la DUPOT realizó un análisis respecto a la “delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos” y a los “determinantes de superior jerarquía (planes relacionados con el suelo)”. A saber:

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

“Por lo expuesto y respondiendo a su solicitud sobre el literal e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos , y el literal h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo, la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento territorial, indica que (para el literal e) el proyectista urbanístico diseñará las áreas públicas según convenga su propuesta, y deberá realizar obras de urbanización; habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, dichas aras deberán ser entregadas, en un solo acto, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GADM-G como bienes de dominio y uso público, para el porcentaje de las mismas, para el desarrollo de la propuesta se recomienda ejecutar el artículo 13 de la “ORDENANZA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANISTICOS”. Conforme al literal h) indicamos que el Proyecto está en concordancia con el ordenamiento territorial vigente: contribuyendo al tratamiento urbanístico de consolidación para el distrito 15 calificado como: SUELO URBANO – SUELO URBANO CON CONSOLIDADO, y tipificado como: USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA – ZONA RESIDENCIAL VIA A LA COSTA (ZR-VC) para el desarrollo de la propuesta urbanística se recomienda ejecutar el artículo 114.3 de la “ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CISNTRUCCUONES DEL CANTON GUAYAQUIL”.

En tal sentido, al realizar la solicitud de aprobación para calificar al proyecto “Mirabella” como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), la DUPOT mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-05280 del 2 agosto de 2023, concluyó que es técnicamente factible el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con el código catastral 96-461-002-0-0-0:

“Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS), específicamente a los dispuesto en el Anexo 9.2 Aprovechamiento por Polígono de Intervención Territorial (PIT), esta jefatura considera técnicamente

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

factible el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con código catastral 96-461-0002-0-0-0, al estar contenido en el Distrito de Planificación 15 con un tratamiento de consolidación y siendo su principal el Residencial Densidad Media y su uso complementario Residencial Densidad Baja.”

2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.

Mediante oficio No. DGRC-2023-0960 del 27 de julio de 2023, la Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación del Municipio de Guayaquil realizó un análisis de riesgos del proyecto “Mirabella” dando como resultado que el predio en consulta se encuentra parcialmente afectado por el canal abierto de drenaje de aguas lluvias. Se procede a citar el referido oficio:

“3. CONCLUSIÓN:

Basados en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114, 118 y 158, lo observado durante la inspección realizada, las pendientes del suelo, el análisis de la información cartográfica actualizada y de la información proporcionada por la promotora, se concluye que el predio en el que se implantará el Proyecto Urbanístico “MIRABELLA”, SE ENCUENTRA EN ÁREA DE RIESGO por encontrarse parcialmente afectado, en su lindero oeste, por el canal en tierra para drenaje de AALL y la franja de servidumbre correspondiente.“

Sin embargo, como punto aclaratorio en el precitado informe se realiza el análisis de la ubicación del canal en mención, y se indica que no se encuentra dentro del perímetro del proyecto a intervenir, dejando la franja de afectación entre las coordenadas P1-P5-P6-P4 e iniciando el proyecto entre las coordenadas P5-P6-P2-P3. Se subraya textualmente lo marcado en el informe:

“Al realizar la superposición del plano SE-AL-2022-215, adjunto al oficio EOM-DO-05866-2022, con la implantación general del plano del proyecto urbanístico, se puede determinar que, si bien el predio está parcialmente afectado por el canal de tierra y su servidumbre asociada, el proyecto per se inicia en los puntos identificados como P5 y P6, de tal manera que tanto el canal como la servidumbre quedan por fuera del desarrollo del proyecto urbanístico, tal como se observa en el siguiente detalle (...).”

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Se amplía esta descripción en la IMAGEN 11: “Plano de Intervención del proyecto Mirabella”, donde se aprecia que existen dos polígonos de intervención en las áreas del proyecto: el primero, corresponde al polígono de la afectación del canal con un área de 366.73 m², (ver TABLA 2: Polígono de intervención de afectación de canal); y, el segundo polígono es del área a urbanizar con 15.630,92 m² (Ver TABLA 3: Polígono de Intervención área a Urbanizar) acompañado del cuadro final que describe la distribución de áreas producto del desglose del área útil del proyecto correspondiente al área según escritura menos el área de afectación de canal. (TABLA 4: Cuadro De áreas del Proyecto Urbanístico Mirabella).

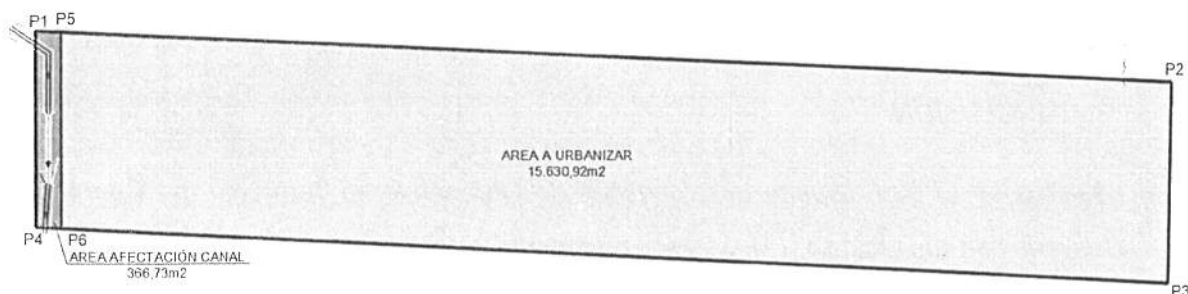


IMAGEN 11: PLANO DE INTERVENCIÓN DEL PROYECTO MIRABELLA
Fuente: Ponce 3

TABLA 1: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN DE AFECTACIÓN DE CANAL

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN DE AFECTACIÓN DE CANAL		
PUNTO	X	Y
P1	602127.38	9754653.80
P4	602127.71	9754601.43
P5	602134.38	9754653.49
P6	602134.71	9754601.08
AREA POLÍGONO		366,73m ²

TABLA 2: POLIGONO DE INTERVENCIÓN ÁREA A URBANIZAR

POLIGONO DE INTERVENCIÓN AREA A URBANIZAR		
PUNTO	X	Y
P1	602127.38	9754653.80
P4	602127.71	9754601.43
P2	602429.37	9754640.23
P3	602428.55	9754586.47
AREA POLÍGONO		15.630,92m ²

Tabla 3: CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA

CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE SUELO PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA	
DESCRIPCIÓN	Metros Cuadrados
AREA SEGÚN ESCRITURA	15997,65m ²
AREA AFECTACIÓN CANAL	366,73m ²
AREA UTIL PROYECTO	15.630,92m ²

En el ítem 4 del informe en mención, se describe:

“A pesar que se observa (en la información recibida) que el proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se debe recomendar al propietario del terreno realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre correspondiente, conforme lo establecido en los Art 1 y 3 de la “Reforma a la Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para Canales Abiertos para Aguas Lluvias”, detallados en el punto 1.3 de este informe.”

Lo cual cabe recalcar que se entregará la totalidad de la infraestructura del canal construido a la empresa competente para su operatividad de acuerdo con lo estipulado en la normativa referente al proceso de entrega-recepción de la urbanización una vez finalizado el proyecto.

Aunado a lo anterior, mediante oficio No. SEGURAEP-GGRR-2023-0053 suscrito el 29 de septiembre de 2023 por el Gerente de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil, SEGURA EP, se notifica el contenido

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

del informe No. SEGURAEP-GGRR-AV-2023-0003 del 28 de septiembre de 2023, a través del cual se aprueba otorgar la factibilidad para la calificación del proyecto Mirabella como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).



CAPITULO 3

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

3.1. Modelo de ocupación del suelo

3.2. Delimitación de afectaciones

3.3. La normativa urbanística

3.4. Mecanismos de gestión del suelo

3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

3.4.2. Para regular el mercado del suelo

3.5. Delimitación de la actuación urbanística

3.5.1. Definición del Trazado

3.6. Mecanismos de financiación

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

b) Costo de construcción de infraestructura general y local.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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.

3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada

3.7. Mecanismos de asociación

3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan

CAPITULO 3: MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Modelo de ocupación del suelo

El predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella” se encuentra dentro del PIT 15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa (ZR- VC), con Uso Residencial Densidad Baja (IMAGEN 12: Ubicación con respecto a zona residencial vía a la Costa); sin embargo, dentro del marco de análisis que se está detallando en el presente proyecto, por sus características socioeconómicas y estructura predial urbana del sector Chongón, se propone un cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio antes descrito.



IMAGEN 12: UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONA RESIDENCIAL VIA A LA COSTA

De acuerdo con el artículo 144 de la “Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 44-2022, que describe la norma sectorial que reglamenta el sector denominado “Vía a la Costa”, señala que para programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de 800 hab./ ha, de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 – Anexo 8.6 de la ordenanza ibidem, y de la Tabla de

Densidad (Tabla 106. Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos) de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021.

Por lo cual, la Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad para un mayor incremento. En tal sentido, el diseño urbanístico fue elaborado en concordancia con la normativa de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023” y de la “Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del Cantón Guayaquil”.

3.2. Delimitación de afectaciones

El predio se encuentra directamente afectado por la servidumbre del Canal 73 (Canal Trapezoidal) del sistema de aguas lluvias del sector, que atraviesa por el ingreso frontal del predio acorde como se describe en el plano No. SE-AL-2024-295 denominado “Afectación de Servidumbre Recinto San Gerónimo Mz 461 SL 2; con un área de afectación de 162,20 m² y una faja de servidumbre de 11.50 m de ancho por lo cual el proyecto respeta la franja y considera el área de afectación de canal con un área de 366.73m² que queda por fuera del área útil urbanizable acorde al artículo 12 de Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del Cantón Guayaquil, publicada en la Gaceta Municipal No. 35-2021.

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

El proyecto se asentará en un terreno con un área o superficie total de 15,997.65 m², de los cuales se proyecta en el diseño urbanístico un área de 15,630.92 m² como área útil urbanizable. Esto, debido a la afectación de la servidumbre de aguas lluvias que pasa frente al predio objeto de estudio (canal que se encuentra revisado y validado conforme a la actualización del certificado de servidumbre emitido por INTERAGUA).

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

TABLA 4: Calculo de área a urbanizar Proyecto Mirabella

CALCULO DE AREA A URBANIZAR		
DETALLE	SUPERFICIE (m2)	Ha
Área según escritura	15997,65	1,60
Afectación de Canal	366,73	0,04
AREA UTIL URBANIZABLE	15630,92	1,56

El área útil urbanizable se desarrollará en 77 unidades habitacionales unifamiliares que suman 8.019,72 m² equivalentes al 51.31% que se encuentra dentro de la norma municipal establecida en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del cantón Guayaquil.

El ACM distribuido entre ACM recreacional, vías y ACM equipamiento dan un total de 48.69%, los cuales se encuentran repartidos en: vías y parqueos con 5.262,06 m² equivalente al 33.66%; ACM recreacional con 2.157,95 m² equivalente al 13.81%, y ACM Equipamiento con 191,19 m² correspondiente al 1.22%, porcentajes que respetan lo preceptuado en la ordenanza ibidem (art. 13: de los porcentajes por cesión de áreas verdes y comunales ACM).

La tabla que se acompaña a continuación describe el cuadro de uso de suelo del proyecto Urbanístico Mirabella, a saber:

TABLA 5: CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO URBANIZACION MIRABELLA

CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO					
USOS	LOTES	SUPERFICIE (m2)	(Ha)	ORCENTAJE (%)	
RESIDENCIAL	77	8019,72	0,80	51,31%	AREA UTIL VENDIBLE
AREAS VERDES	4	2157,95	0,22	13,81%	AREA CEDIDA AL MUNICIPIO
Centro de Acopio	1	191,19	0,02	1,22%	
AREA DE VIAS Y PARQUEOS		5262,06	0,53	33,66%	
AREA TOTAL		7611,20	0,55	48,69%	
TOTAL	82	15630,92	1,56	100,00%	AREA UTIL URBANIZABLE

Los lotes que se desarrollarán en el proyecto respetan la normativa vigente de la materia, los cuales contarán con su respectivo Reglamento Interno, que se reduce a:

Solares Medianeros

Área mínima = 102.41 m²

Frente mínimo = 7 m

Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal)

Área mínima = 117.04 m²

Frente mínimo = 8m

Intensificación del Suelo

Ocupación del suelo (COS) por parte de la edificación en cada lote Máximo el 60%

Utilización del suelo (CUS) por parte de la edificación en cada lote, será máxima de 130%.

Modelos de viviendas

MODELO MARENA: 86.44 m²

MODELO IDARA: 71.25 m²

El referido Reglamento Interno del proyecto urbanístico Mirabella fue revisado y aprobado dentro del proceso de calificación del proyecto como DUAE. Así mismo, se debe tener en cuenta que el MIDUVI ha acreditado al proyecto Mirabella mediante certificado de calificación con código No. MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18.

Densidades

Al ser “Mirabella” un proyecto urbanístico calificado como VIS (Vivienda de Interés Social) y considerando los condicionantes del sector, la densidad a considerar será de 800 hab./ha conforme lo señala el artículo 114.4.1 de la Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, a saber: “En programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800hab./ha, de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 – Anexo 8.6 Densidades Vía a la Costa”.

3.4. 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:

3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

Se realizó el análisis de vivienda acorde al entorno inmediato residencial para el detalle de las dimensiones mínimas de los lotes y metros cuadrados de construcción y los frentes de lotes mínimos que están directamente relacionados con el proyecto.

Con base en varias jornadas de trabajo de reconocimiento del lugar y levantamiento de información en sitio, se pudo observar diferentes tipos de lotes con su dimensionamiento, este registro censal fue corroborado en la página web “Geoportal del Municipio de Guayaquil”, que dio como resultado una parametrización de tamaños de lotes para poder sustentar nuestro proyecto y que puede entrar en la misma zonificación o subzona.

En la imagen a continuación se describen las zonas de análisis que se han clasificados en 5 zonas estudiadas que responden al estudio inmediato del Proyecto propuesto.

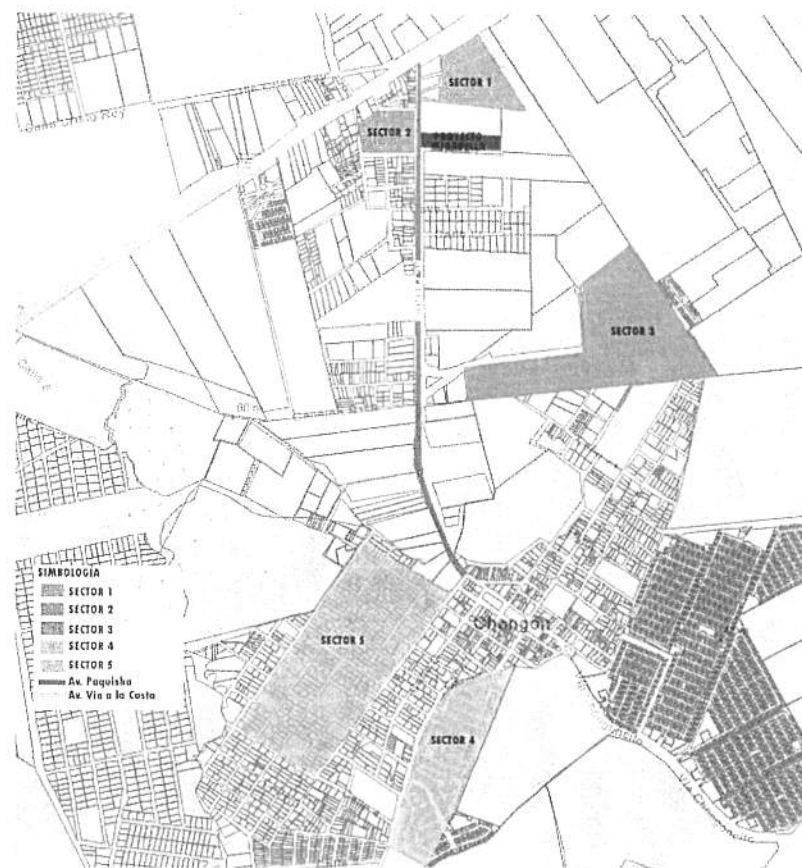


IMAGEN 13: Mapa de análisis para el estudio residencial en Chongón

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

SECTOR 1.-

El análisis de las viviendas en este primer sector denota frentes variables entre 6 a 8 metros y acorde a la revisión en el Geoportal Web Municipal - Catastro Urbano, el lote mínimo es aproximadamente de 97.87 m², intermedio tenemos de 150 m² y el máximo 250 m², considerando que de acuerdo con el PUGS se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-4D.

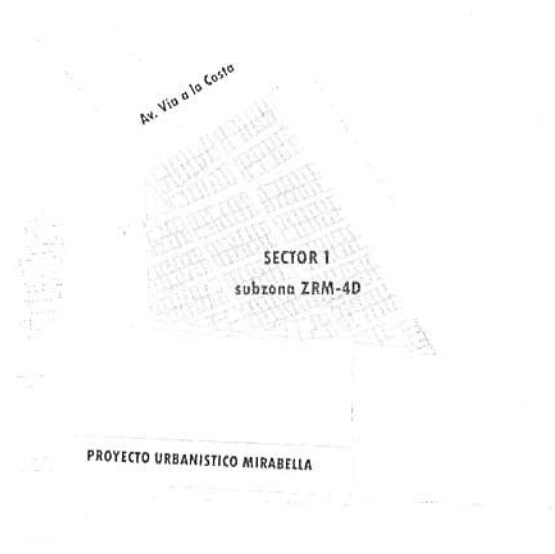


IMAGEN 14: Mapa de Análisis Residencial del sector- Sector 1

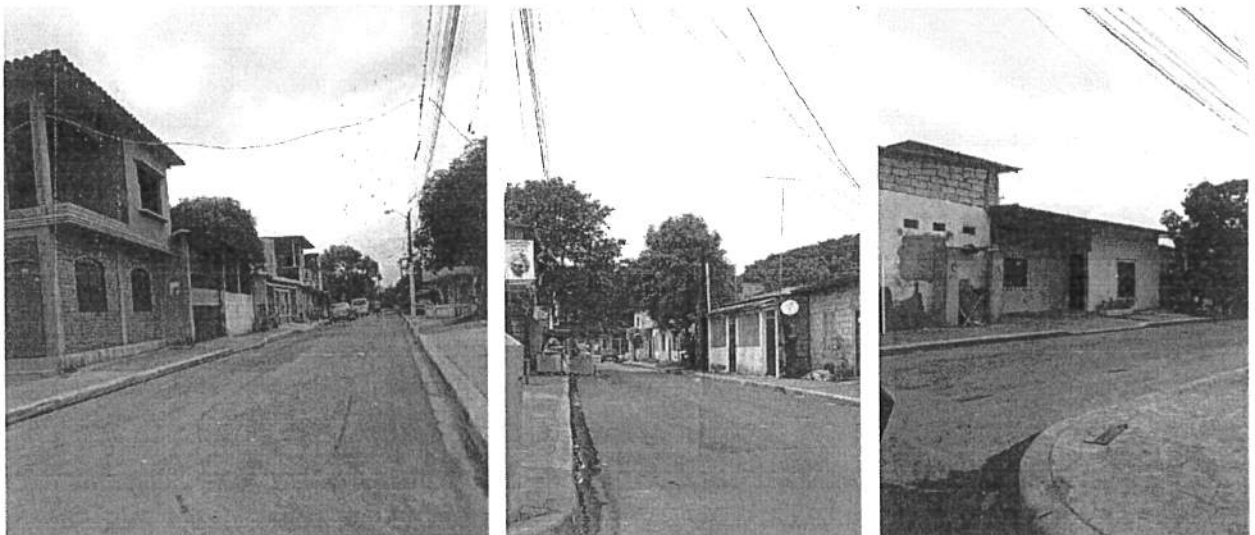


IMAGEN 15: Imágenes fotográficas del sector - Sector 1

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

SECTOR 2.-

En el Sector 2 que se encuentra al oeste del proyecto Mirabella, se observa en sitio viviendas donde el lote mínimo es de 80.00 m², intermedio tenemos de 100.00 m² y el máximo 140 m² con frentes de 8.00 m, considerando que de acuerdo con el PUGS se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-4D.

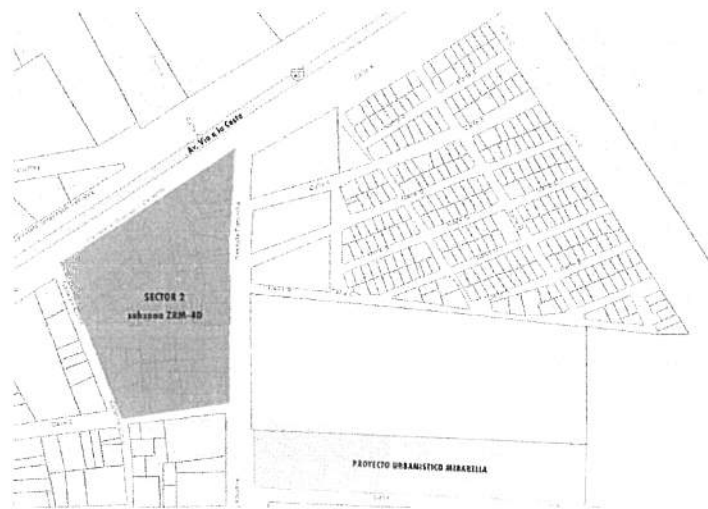


IMAGEN 16: Mapa de Análisis Residencial del sector – Sector 2

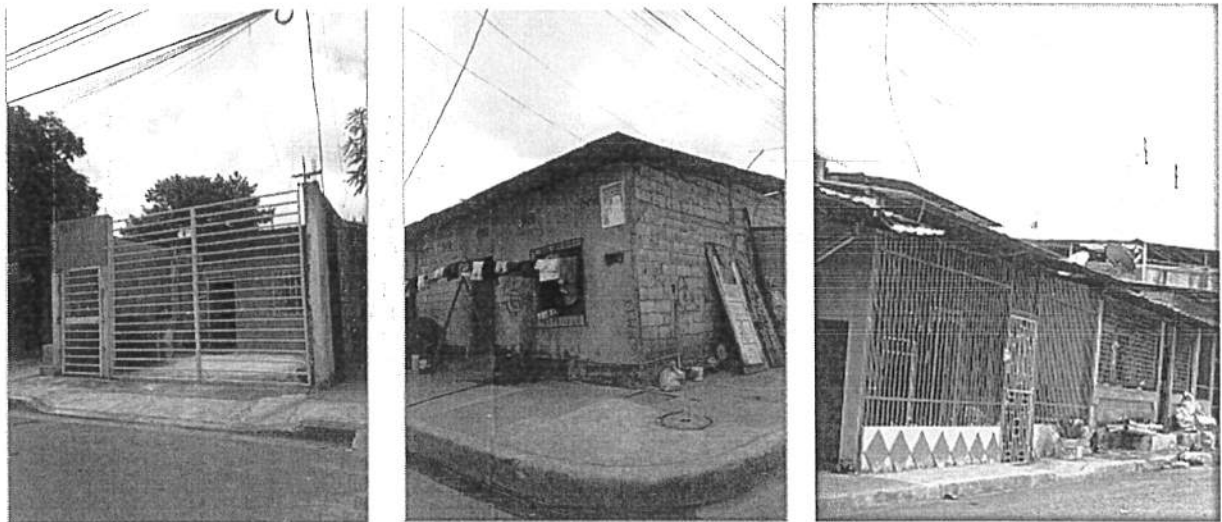


IMAGEN 17: Fotografías del sector – Sector 2

SECTOR 3.-

El Sector 3 se encuentra en la urbanización Ciudad Olimpo donde se observa lotes estándares de 100.00 m² con frentes mínimo de 6.30 m, conforme al PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZR-RI. Es decir, se encuentra en una subzona donde se implanta desarrollo urbanístico que cuentan con reglamento interno.

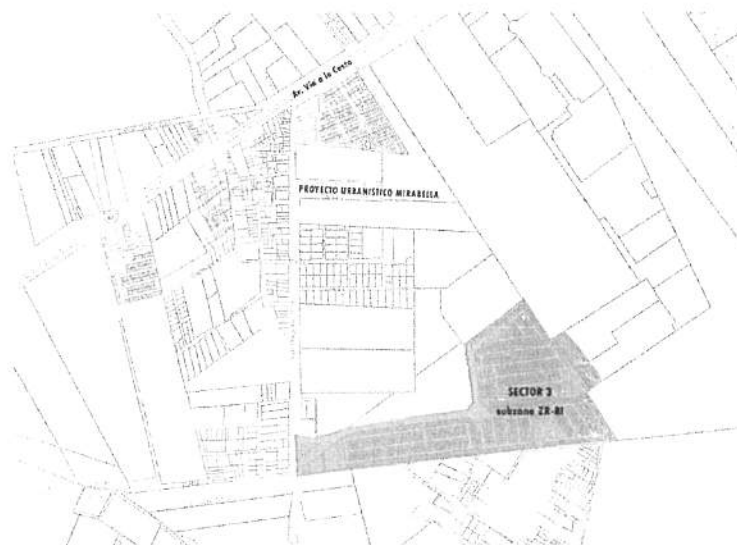


IMAGEN 18: Mapa de Análisis Residencial del sector – Sector 3



IMAGEN 19: Fotográficas del sector – Sector 3

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

SECTOR 4

El Sector 4 se encuentra en etapa constructiva el proyecto “MI CASA, MI FUTURO” del grupo Ambiansa donde se desarrollarán 3 urbanizaciones. Se observa que este sector se encuentra al sur donde se desarrollará el proyecto Mirabella. Del análisis realizado se constatan viviendas donde el lote mínimo es de 90.00 m². Conforme con el PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-3D.

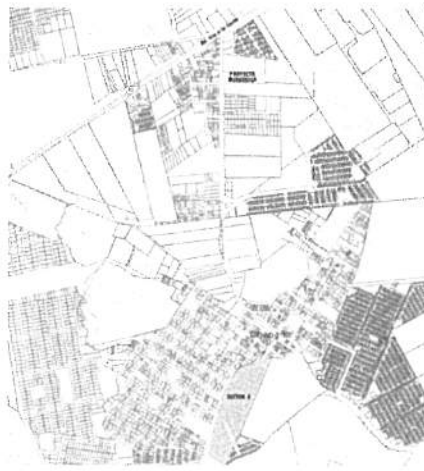


IMAGEN 20: Mapa de Análisis Residencial del sector - Sector 4



IMAGEN 21: Fotográficas del sector - Sector 4

SECTOR 5

El sector 5 se encuentra al sur donde se desarrollará el proyecto Mirabella. Con ayuda del Geoportal Municipal y de las inspecciones realizadas en sitio, se realizó un análisis de las viviendas donde el lote mínimo es de 80.00 m² y el máximo > 1000 m². De acuerdo con el PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-3D. Este Sector se encuentra todavía en desarrollo ya que la infraestructura es básica, sus calles están sin ser asfaltada y se observan lotes con frentes de 6 m y terrenos con frentes de más de 8 m.



IMAGEN 22: Mapa de Análisis Residencial del sector - Sector 5

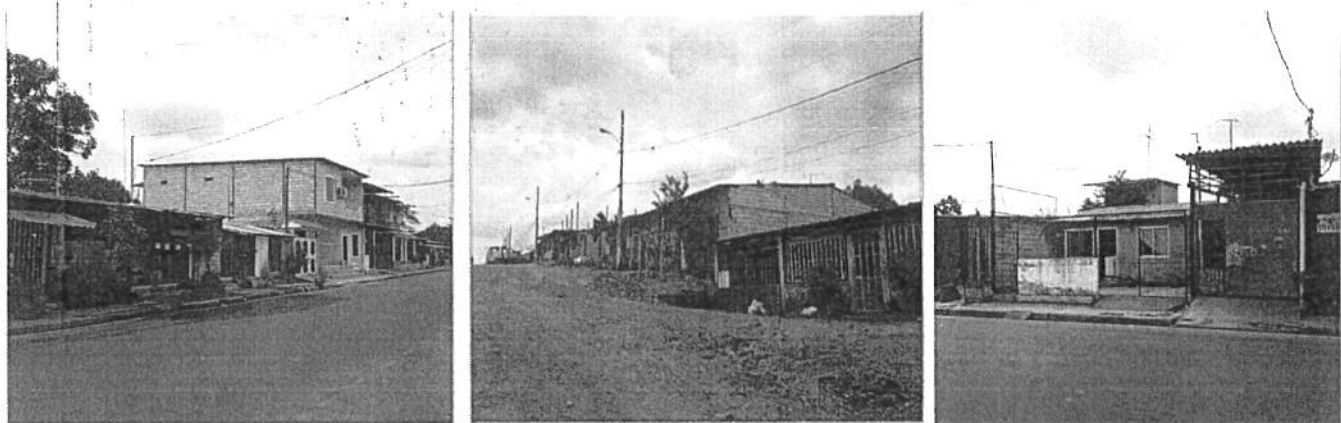


IMAGEN 23: Fotográficas del sector - Sector 5

3.4.2. Para regular el mercado del suelo.

La Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad contemplado en el artículo 114.4.1 de la Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, publicada en la Gaceta Municipal No. 44-2022, que señala: “en programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800 hab. / ha de acuerdo con los establecido en el mapa 81 – anexo 8.6 densidades Vía a la costa”, y de la Tabla de Densidad (Tabla 106. Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos) de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021.

El predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella” se encuentra dentro del PIT 15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa (ZR- VC), con Uso Residencial Densidad Baja (IMAGEN 12: Ubicación con respecto a zona residencial vía a la Costa); sin embargo, dentro del marco de análisis que se está detallando en el presente proyecto, por sus características socioeconómicas y estructura predial urbana del sector Chongón, se propone un cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio antes descrito. Esto con base en las consideraciones de la zona de intervención ubicadas en Chongón, en la que el tipo de edificabilidad del área no sería aplicable para el rango del tipo de vivienda, área de vivienda, ni del estrato social para el que, si se encuentra, para el cual se anexa estudio y detalle en la sección 2.7. (Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo) del capítulo 2 del presente documento.

3.5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística

3.5.1. Definición del trazado

Consecuente con los análisis preliminares de las características del área de actuación, así como del concepto de tipo de urbanización adoptado, se plantea una estructura urbana residencial, de clase media, unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas de un lado, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

Basado en este concepto, la estructura vial principal de la Urbanización se desarrolla en forma lineal con un parque central, enlazando las distintas unidades urbanísticas entre sí, y estas con la gran vía, permitiendo en forma organizada y cómoda la incorporación del tráfico que genere la urbanización hacia la ciudad, así como canalizar el ingreso de los habitantes o visitantes desde la ciudad al interior del proyecto.

El diseño de su trazado es de forma lineal, lo que facilita la distribución de lotes y brinda mejor accesibilidad a cada una de las residencias, así mismo, se propone un área recreacional centralizado lo que permite que todos los residentes cuenten con los mismos recorridos hacia las zonas recreativas, y con una vía principal lineal en un sentido de ingreso y salida.

CALCULO DE AREA A URBANIZAR		
DETALLE	SUPERFICIE (m2)	Ha
Área según escritura	15997,65	1,60
Afectación de Canal	366,73	0,04
AREA UTIL URBANIZABLE	15630,92	1,56

DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN MIRABELLA

La Urbanización Mirabella contará con:

- 77 viviendas diseñadas para un promedio de 4 -5 personas (Para el cálculo de los desechos no peligrosos se establecieron 5 personas por vivienda).
- 77 parqueos, uno para cada vivienda.
- 15 parqueaderos para áreas comunes, ubicados en el área central de la urbanización.
- Garita.
- Sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario.
- Sistema de agua potable y energía eléctrica.
- Calles interiores pavimentadas
- Áreas verdes.
- Centro de Acopio de Desechos Sólidos no Peligrosos.

Aclaración: La Urbanización Mirabella no cuenta con club social ni con oficina administrativa. Todas las actividades referentes a la administración de la Urbanización se gestionarán de manera externa, a través de un proveedor, por lo cual no se considera la contratación de

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

personal, únicamente se ha establecido la contratación de personal de mantenimiento. En la sección de ANEXOS se adjuntan los planos arquitectónicos de la Urbanización Mirabella.

En la siguiente tabla se presenta el área de los 77 solares distribuidos en las manzanas A, B y C de la Etapa 1 de la Urbanización Mirabella. La manzana A cuenta con 36 solares, la manzana B con 7 solares, y la manzana C con 34 solares. Los solares tienen un área que fluctúa entre los 102,35 m² hasta los 139,80 m².

Tabla 1. Área de los solares de la Urbanización Mirabella

ETAPA	MANZANA	SOLAR	ÁREA
1	A	1	117.04 m ²
1	A	2	102.41 m ²
1	A	3	102.41 m ²
1	A	4	102.41 m ²
1	A	5	102.41 m ²
1	A	6	102.41 m ²
1	A	7	102.41 m ²
1	A	8	102.41 m ²
1	A	9	102.41 m ²
1	A	10	102.41 m ²
1	A	11	102.41 m ²
1	A	12	102.41 m ²
1	A	13	102.41 m ²
1	A	14	102.41 m ²
1	A	15	102.41 m ²
1	A	16	102.41 m ²
1	A	17	102.41 m ²
1	A	18	102.41 m ²
1	A	19	102.41 m ²
1	A	20	102.41 m ²
1	A	21	102.41 m ²
1	A	22	102.41 m ²
1	A	23	102.41 m ²
1	A	24	102.41 m ²
1	A	25	102.41 m ²
1	A	26	102.41 m ²
1	A	27	102.41 m ²
1	A	28	102.41 m ²
1	A	29	102.41 m ²
1	A	30	102.41 m ²
1	A	31	102.41 m ²
1	A	32	102.41 m ²
1	A	33	102.41 m ²
1	A	34	102.41 m ²
1	A	35	102.41 m ²
1	A	36	118.84 m ²
1	B	1	133.78 m ²
1	B	2	102.35 m ²
1	B	3	102.41 m ²
1	B	4	102.41 m ²
1	B	5	102.41 m ²
1	B	6	102.41 m ²
1	B	7	139.8 m ²

ETAPA	MANZANA	SOLAR	ÁREA
1	C	1	120.28 m ²
1	C	2	102.41 m ²
1	C	3	102.41 m ²
1	C	4	102.41 m ²
1	C	5	102.41 m ²
1	C	6	102.41 m ²
1	C	7	102.41 m ²
1	C	8	102.41 m ²
1	C	9	102.41 m ²
1	C	10	102.41 m ²
1	C	11	102.41 m ²
1	C	12	102.41 m ²
1	C	13	102.41 m ²
1	C	14	102.41 m ²
1	C	15	102.41 m ²
1	C	16	102.41 m ²
1	C	17	102.41 m ²
1	C	18	102.41 m ²
1	C	19	102.41 m ²
1	C	20	102.41 m ²
1	C	21	102.41 m ²
1	C	22	102.41 m ²
1	C	23	102.41 m ²
1	C	24	102.41 m ²
1	C	25	102.41 m ²
1	C	26	102.41 m ²
1	C	27	102.41 m ²
1	C	28	102.41 m ²
1	C	29	102.41 m ²
1	C	30	102.41 m ²
1	C	31	102.41 m ²
1	C	32	102.41 m ²
1	C	33	102.41 m ²
1	C	34	118.93 m ²

Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

Descripción de vías internas y parqueos de la Urbanización Mirabella. -

El diseño del trazado de la Urbanización es lineal, lo cual facilita la distribución de lotes y brinda mejor accesibilidad a cada una de las residencias, así como se encuentra propuesto, el área

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

recreacional centralizado permite que todos los residentes cuenten con los mismos recorridos hacia las zonas recreativas, y con una vía principal lineal en un sentido de ingreso y salida.

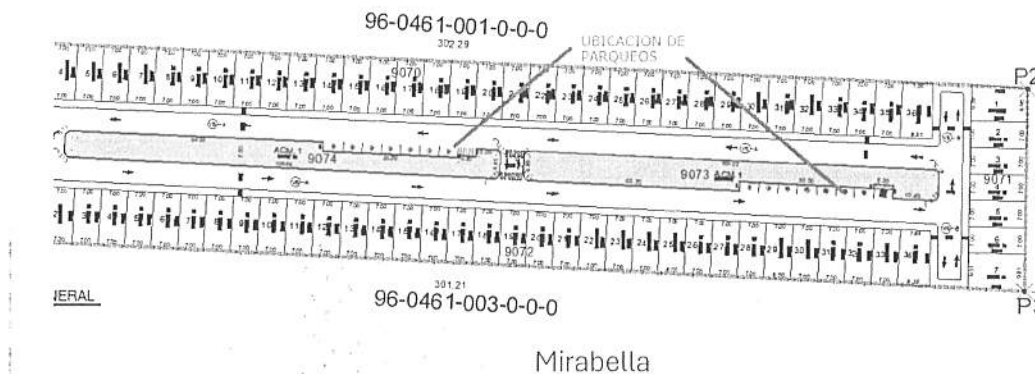
Las vías internas tendrán una sección de 6 m de ancho, incluyendo una cuneta. Para la circulación peatonal el Proyecto contará con aceras de 2 m de ancho de hormigón simple.

Las vías internas estarán conformadas de un pavimento con base clase CL-1 Tipo A de espesor de 15 cm y una carpeta asfáltica de espesor 7,5 cm.

La urbanización cuenta con 15 parqueos ubicados junto a las áreas comunes cedidas al Municipio (ACM), en el área central de la urbanización, para uso de los visitantes.

Los dos modelos de vivienda cuentan con un parqueo, es decir en total se cuenta con 77 parqueos para residentes y 15 parqueos para visitantes.

Ubicación de los 15 parqueos para visitantes de la Urbanización



Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

3.5. Mecanismos de financiación:

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

El valor actual de la propiedad sobre el cual se desarrolla el proyecto urbanístico “Mirabella” se encuentra determinado con base en el certificado de avalúo y registro de predio urbano emitido por el Municipio de Guayaquil, el cual asciende a \$3´042.273.10. Este valor se calcula en función de la superficie o área total del predio multiplicado por el valor del metro cuadrado, a saber: Área

del terreno: 15.997,65 m². Valor del m² de acuerdo con el bienio 2024-2025: \$190.17 el m².

Avalúo municipal: 15.997,65 m² x \$190.17 = \$3´042.273.10.

b) Costo de construcción de infraestructura general y local.

El proyecto contempla como costo en su etapa constructiva la construcción de las vías al interior de la propuesta arquitectónica y sus respectivos sistemas de redes de servicios públicos, siendo responsables de este rubro.

La adecuación y el mantenimiento de las áreas verdes detallados en el proyecto urbanístico serán de responsabilidad y de común acuerdo con los residentes, tributos que se darán por medio de alcótuas, supervisados por la administración general del promotor inmobiliario.

La construcción del canal de afectación de AALL de acuerdo con lo estipulado por Interagua será asumido por el promotor inmobiliario del proyecto (canal abierto y Ducto cajón), conforme se encuentra detallado del presupuesto que se adjunta ANEXO 11.

c) Valor de venta del suelo urbanizado.

Se ha realizado el análisis del valor del proyecto, en referencia al valor inicial la inversión una vez ejecutada el proyecto el cual comprende a un monto de \$1.060.148,10.

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

El área del proyecto del suelo público que se cederá a la entidad municipal corresponde a las áreas que se proyectan en el plano como ACM que responde a una totalidad de 7.611,20 m², y adicionalmente se va a intervenir en la construcción del canal de afectación de AALL que corresponde a un área de 366.73 m² las cuales en su totalidad suman un área total de 7.911,93 m².

MEMORIA TÉCNICA PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

AREA SEGÚN ESCRITURA	15.997,65m2
AREA DE CANAL	366,73m2
AREA UTIL A URBANIZAR	15.630,92 m2

ACM TOTALES:	7.611,20m2
Área Verde (m2)	2.157,95m2
Centro de Acopio	191.19m2
Área de vías y Paqueos	5.262,06m2

AREA SUELO PUBLICO A CEDER	7.911,93m2
Afectación de Canal	366,73m2
ACM Totales	7.611,20m2

f) Valor residual del suelo.

El valor residual del suelo acorde a lo estipulado en el ítem h del artículo 33 de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021, corresponde a lo siguiente:

“Art. 33.- Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales. -

(...)

h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.”

Lo que se traduce en la siguiente fórmula:

Valor Residual del suelo (f) = Aprovechamientos urbanísticos finales (d) – (valor inicial de su suelo (a) + costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto (b):

$$f = d - (a) \$ 326.512,04 + (b) \$974.271,89)$$

3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada

El proyecto “Mirabella” responde a un proyecto de gestión y financiación de carácter privado, el cual será financiado por préstamo en la banca privada teniendo el punto de equilibrio del proyecto y de la intervención de un principal inversionista internacional de Perú.

En cuanto a los mecanismos de participación ciudadana se dio en el proceso del DUAE la implementación de la socialización del proyecto a la comunidad y alrededores. Con el propósito de llegar a la mayor cantidad de la población, se utilizó dos técnicas: la reunión grupal y la visita puerta a puerta.

En las visitas puerta a puerta se expusieron los detalles del Proyecto urbanístico, y fue compartida información ilustrativa (trípticos) para la explicación del Proyecto. La misma visita fue compartida para la reunión grupal (dos realizadas de explicación del Proyecto).

Las reuniones grupales dadas fueron soportadas con imágenes didácticas de la explicación del proyecto, lo que fue requerido por la Dirección de Vinculación con la Comunidad del Municipio de Guayaquil. Se adjunta el oficio No. DECAM-CEUS-2023-12930 que contiene los respaldos de las correspondientes socializaciones hasta su aprobación que guarda el informe de resultados de todo el proceso ejecutado (ANEXO 20).

3.7. Mecanismos de asociación

El presente plan parcial al cual se desea aplicar está dentro del marco de “establecer las condiciones de repartos de carga y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial”. Esta selección parte del principio de la regulación del uso del suelo y de los parámetros implementados que discrepan de las actividades y factores socioeconómicos del

sector. Específicamente hablando del sector Chongón que maneja Quintel 1-2, y en ciertas zonas, en los cuales se denota una mejor estructura habitacional acompañada a los planes habitacionales que crean un nuevo polo de desarrollo y mejoramiento de la vivienda digna.

3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan.

Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

El proyecto Urbanístico Mirabella se encuentra programado para la construcción de una sola etapa o fase constructiva, con un periodo de 24 meses, proyectando todos los componentes que fueron mencionados en el capítulo 3.2. de mecanismos de planificación y ordenamiento del Territorio que detalla la estructura predial del proyecto. Por lo cual se adjunta al presente documento el cronograma de obra (ANEXO 12).

MEMORIA TECNICA PLAN PARCIAL URBANIZACION MIRABELLA

URBANIZACIÓN: URBANIZACIÓN MIRABELLA



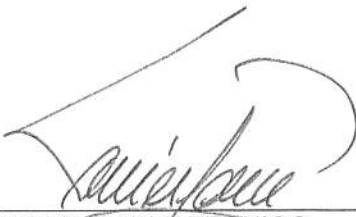
REPRESENTANTE LEGAL

Rafael Sandoval Vela

CI: 091268846-2

Fideicomiso Mercantil Mirabella

RUC: 0993375706001



RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER PONCE VALVERDE

No. Cédula: 090933860-0

Reg. Senescyt: 1028-02-21437

ANEXO 15



Guayaquil, 19 de mayo de 2023
DECAM-CEUS-2023-12930

Señor
Rafael Ramón Sandoval Vela
Representante Legal
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Asunto: Respuesta a requerimiento 012-2023-36059; Solicitud de Aprobación de Socialización Anteproyecto Urbanístico "MIRABELLA"

Para su conocimiento y fines pertinentes, sírvase encontrar copia de oficio N° **DVC-2023-602** del 12 de mayo de 2023, que guarda relación con el Requerimiento **012-2023-36059**, mediante el cual solicitó la "(...) *aprobación del informe de la sociabilización evento que se efectuó el viernes 14 de abril 2023 del presente año en las instalaciones del predio ubicado en la Av. Paquisha en el sector de Chongón, a la altura del Km 24 Vía la Costa, manzana 461 villa 2 desde las 10:00 am hasta las 12:00 pm*"; mediante el cual la Lcda. Enith Romero Macas, Directora de Vinculación con la Comunidad, remitió copia del memorando **DVC-AyP-2023-426** del 10 de mayo del 2023, suscrito por Manuel Dávalos León, Promotor Comunitario Coordinador D3, el mismo que es explícito en su contenido.

Sin otro particular que comunicar, me suscribo.

Atentamente,

Ing. Cristhian Benalcázar Orosco
Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones.

Adjuntos:	1 Copia simple de oficio N° DVC- 2023-602 1 Copia simple de oficio N° DVC-AyP- 2023-426
-----------	--

Revisado por: Arq. Carolina Carriel M.,
Elaborado por: Arq. María José Tomalá L.
Archivo DECAM/CEUS/MT

Supervisora de Urbanización D.O.
Asistente Técnico de DECAM 4

www.guayaquil.gob.ec

Dirección: Pichincha 605 entre 10 de Agosto y Clemente Ballen

Teléfono: 594800

Ext: 3221



MEMORANDO

DVC-2023-602

Guayaquil, 12 DE Mayo de 2023

PARA: Arq. Diana Villao Sánchez
SUBDIRECTORA DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

DE: DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

ASUNTO: SOCIALIZACIÓN DE PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA
SOLICITADO POR LA DECAM

En su atención me permito informar los resultados de la Socialización de Proyecto Urbanístico Mirabella Solicitado por la DECAM.

Procedo a informar que un que el día martes 04 de abril siendo las 10:30 en la reunión que se dio con la Arq. María José Tómalá ; en las dependencias de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM) , por pedido mediante oficio DECAM-CEUS-2023-11682, en dónde se trató el tema de la socialización del proyecto URBANISTICO MIRABELLA promovido por ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDELCOMISOS S.A que será construido en el km 24 de la vía a la costa (Sector san Gerónimo 1 ingresando por la vía principal de Chongo, denominada A. Paquisha) de la parroquia Tarqui, para poder acogerse a la calificación de REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUICTÓNICOS ESPECIALES (DUAE).

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

El día 14 de abril del año en curso a las 11:00am, habiendo socializado a un total de 12 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta socialización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Contrucciones para la calificación

--- www.guayaquil.gob.ec

Fichincha 605 entre Clemente Balen
y 10 de Agosto

(593 4) 2564800

info@guayaquil.gob.ec



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Por Guayaquil, Guayaquil, Ecuador



Alcaldía Guayaquil

Vinculación con la Comunidad

De acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).

Sin otro particular aprovecho para reiterar mis sentimientos de consideración y estima

Muy atentamente,



ENITH MELISSA
ROMERO MACAS

Lcda. Enith Romero Macas

DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

CC.: Arq. Cristian Ponce; Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Mnero
Dra. Cynthia Viteri; Alcaldesa de Municipio de Guayaquil
Martha Herrera; Secretaria del Consejo Municipal de Guayaquil
Arq. Jennifer Vera Choez; Jefa de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones
Requerimiento: 012-2023-0036059
Sr. Manuel Dávalos; Promotor Comunitario DVC
DECAM-CEUS-2023-11682
Proyecto Urbanístico Mirabella

— www.guayaquil.gob.ec

Pichincha 625 entre Clemente Ballén
y 10 de Agosto

(593 4) 259-4500

info@guayaquil.gob.ec



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Por Guayaquil siempre



MEMORANDO

DVC - AyP - 2023 - 426

Mayo, 10/2023

Págs. 1/1

PARA: Lcda. Enith Romero Macas
DIRECTORA VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

DE: Manuel Antonio Dávalos León
COORDINADOR DE DISTRITO 3

ASUNTO: **SOCIALIZACION DE PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA SOLICITADO POR LA DECAM**

En su atención me permito informar que el día martes 04 de abril siendo a las 10:30 am, en la reunión que se dio con la Arq. María Jose Tómalá; en las dependencias de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), por pedido mediante oficio DECAM-CEUS-2023-11682, en donde se trató el tema de la socialización del proyecto **URBANISTICO MIRABELLA promovido por ZION ADMINISYTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, que será construido en el km 24 de la vía a la costa (sector San Gerónimo 1 ingresando por la vía principal de Chongon, denominada av. Paquisha) de la parroquia Tarquí, para poder acogerse a la calificación de REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).

Una vez que se ha entregado la copia física por la delegada de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), se ha procedido a revisar todo el contenido en conjunto con el extracto de los requisitos y parámetros de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, para realizar la socialización en área del lugar donde se ejecutará el proyecto **URBANISTICO MIRABELLA**, podemos dejar como comentario que; la actividad realizada el día martes 14 de abril del año en curso a las 11:00 am, y habiendo socializado a un total de 12 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta socialización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación de acogerse como **PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE)**.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente

Manuel Dávalos León

PROMOTOR COMUNITARIO COORDINADOR D3

Adj.: socialización realizada por COBILHMBRA S.A.

www.guayaquil.gob.ec

Pichincha 605 entre Clemente Ballén
y 10 de Agosto

(593 4) 2594800

info@guayaquil.gob.ec



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

Por Guayaquil Independiente

☰ Detalles de Requerimiento

N° Requerimiento. 012-2023-0036059

Datos del Trámite Datos Generales Datos del Solicitante
Datos Contacto Datos Procesamiento Documentación

N° Oficio:

Referencia:

Observación: SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL
INFORME DE LA SOCIABILIZACIÓN DEL
PROYECTO MIRABELLA

N° de Tasa:

Predio Urbano: ---- -

Predio Rural:

Acceso NO

Información

Pública:

Seguimiento: NO

Origen: VENTANILLA UNIVERSAL VIRTUAL

Enlace:

☰ Detalles de Requerimiento

N° Requerimiento. 012-2023-0036059

Datos del Trámite Datos Generales Datos del Solicitante
Datos Contacto Datos Procesamiento Documentación

Archivos

Adjuntos

CEDULAYCVRAFAELSANDOVALFIDEICOMISO_
CEDULAYCVRAFAELSANDOVALFIDEICOMISO_0926286295_124715.od
PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA FIRMADO 1_0926286295_124755
Solicitud de Socialización_0926286295_124738.pdf

¡TU ÉXITO ES NUESTRA
RESPONSABILIDAD!



Guayaquil, 28 de abril del 2023.

Arquitecto

CHRISTIAN PONCE
DIRECTOR DE CONTROL EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUO, CONTROL MINERO
DECAM
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad. -

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, Sandoval Vela Rafael Ramón en calidad del representante legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. con RUC 0992632771001, el cual administra y consta como representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA con RUC 0993375706001, el cual es propietario del predio con el código catastral 96-461-2-0-0-0, solicita la presencia de un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil para que sea participe de la socialización del "Proyecto Urbanístico Mirabella" como se expresa el Registro Oficial de la Ordenanza General De Edificaciones Y Construcciones en la Edición Especial N° 87 aprobada el 30 de marzo de 2022 en el Capítulo V dictamina los "Incentivos Y Financiamiento Del Desarrollo Urbano Régimen De Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales " n el Artículo 93 el que indica de manera textual; "Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales." Se solicita amablemente su aprobación del informe de la sociabilización evento que se efectuó el viernes 14 de abril 2023 del presente año en las instalaciones del predio ubicado en la Av. Paquisha en el sector de Chongón, a la altura del Km 24 Vía la Costa, manzana 461 villa 2 desde las 10:00 am hasta las 12:00 pm

Sin mayor precedente me despido, esperando contar con su colaboración

Atentamente,

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente
SANDOVAL por RAFAEL RAMON
VELA SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.04.28
10:34:49 -05'00'

Sandoval Vela Rafael Ramón

CI: 0912688462

Representante Legal ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Identificación:

0992632771001

Representante Legal Fideicomiso Mercantil Mirabella

RUC 0993375706001

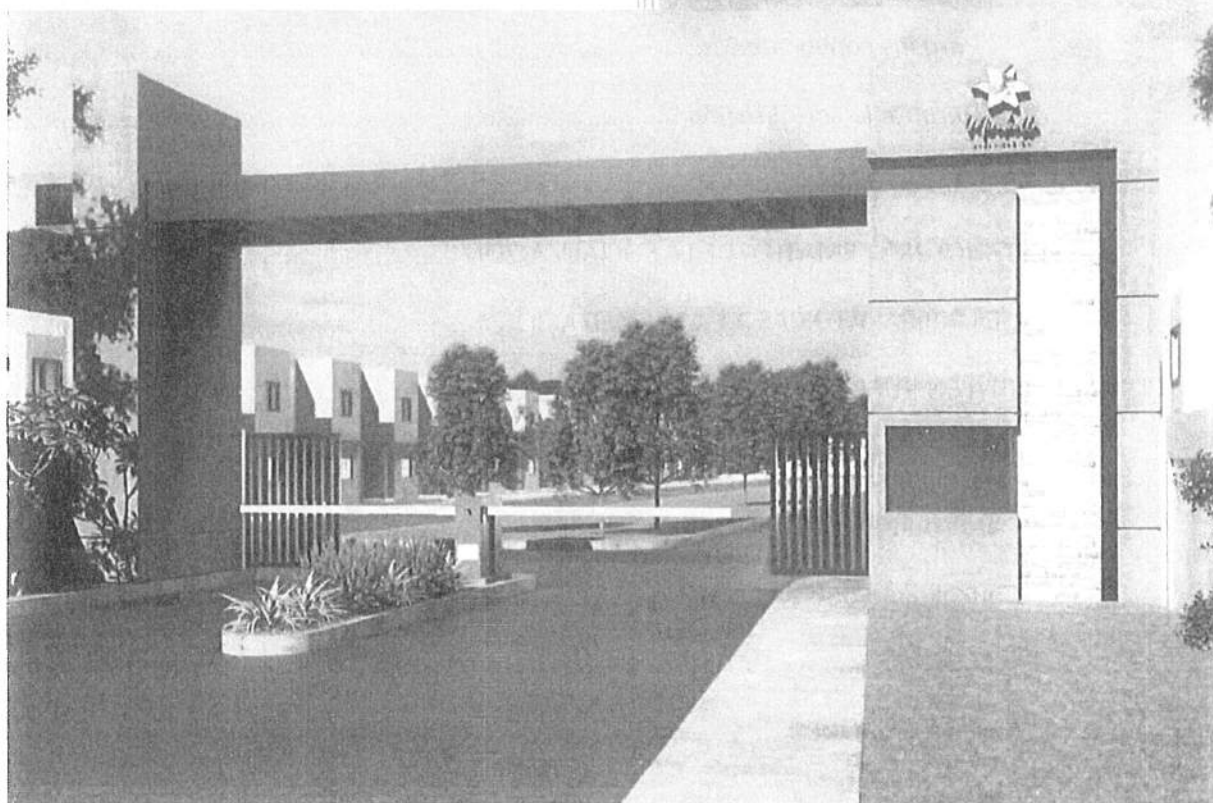
Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón,
Edif. Pacífica Center, Piso 8 Ofc. 801
Guayaquil - Ecuador

(04) 3804860     @zionfondos
 www.zion.com.ec  info@zion.com.ec

PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA



Informe de Socialización



CHONGÓN – GUAYAQUIL
ECUADOR

RES
REAL ESTATE SOLUTIONS

CAPAC
asociados

PONCE³

Rainer Zambrano Alcívar

Sociólogo

4 - 2023

Contenido	
ANTECEDENTES.....	3
INTRODUCCIÓN	3
UBICACIÓN GEOESPACIAL DEL PROYECTO.....	3
OBJETIVOS	4
Objetivo General.....	4
Objetivos Específicos	4
METODOLOGÍA.....	5
<i>Para las convocatorias</i>	5
<i>Durante la socialización:</i>	5
<i>Por cobertura:</i>	5
ESTRUCTURA TEMÁTICA DE LA SOCIALIZACIÓN	5
FASES PREPARATORIAS A LA SOCIALIZACIÓN	6
VISITA EN PUERTA A PUERTA	6
EVENTOS DE SOCIALIZACIÓN.....	7
Datos numéricos.....	7
Consolidado de eventos:	9
CONCLUSIONES.....	10
RECOMENDACIONES	10
ANEXOS.....	11
Registro de asistencia visita puerta a puerta, 12 de marzo	11
Registro de asistencia visita puerta a puerta, 6 de abril	12
Registros de asistencias Evento de socialización, 24 de marzo	16
Fase preparatoria	19
Socialización puerta a puerta	20
1ra. REUNIÓN DE SOCIALIZACION	24

2da. REUNIÓN DE SOCIALIZACION	25
Volantes entregados para convocatoria	27
Presentación utilizada	28
Material de apoyo entregado.....	38
Acta levantada por delegado del GAD Cantonal.....	39
Escritura Pública levantada por la Notaría LXXXI	40

ANTECEDENTES

El cantón de Guayaquil en los últimos 20 años ha tenido un crecimiento acelerado y expansivo de su población, y que al ritmo de su desarrollo económico ha traído consigo demandas de viviendas para satisfacer las necesidades de diferentes estratos sociales de la ciudad.

La parroquia Chongón como jurisdicción del cantón Guayaquil también ha tenido ese repunte en los últimos 10 años. Proyectos urbanísticos se han venido desarrollando, construyendo para dar solución a estas necesidades habitacionales.

INTRODUCCIÓN

En el proyecto urbanístico Mirabella participa un consorcio de empresas dedicadas al diseño, ejecución y promoción de soluciones habitacionales estas son; RES, Gestor inmobiliario; CAPAC GROUP, Promotor; RES / PONCE 3, Diseñadores de proyecto y PONCE 3, Constructora.

El Municipio de Guayaquil en su normativa de construcción y vivienda, anotada en la Gaceta Oficial - Edición Especial No. 87 del Art. 93 de Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones solicita como requisito indispensable la socialización de cualquier proyecto de vivienda a las poblaciones aledañas que pudieren sentirse afectadas por efectos de trabajos realizados en estos.

Es por esto que para la socialización se requiere de un profesional calificado que realice el debido acercamiento a la población del Área de Influencia Directa y se puedan ejecutar todas las actividades necesarias que permitan informar de manera cabal los trabajos relacionados a la obra y así mitigar los impactos hacia la población estableciendo vínculos de buena vecindad con estos sectores.

UBICACIÓN GEOESPACIAL DEL PROYECTO

El proyecto está ubicado en Chongón, parroquia urbana del cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, la cual, según los investigadores, Chongón fue fundado y poblado por migrantes del Caribe en el mismo lugar en que hoy se encuentra. Su nombre, derivado de la lengua caribe se descompone en "Chom-nom", que significa "mi casa

ardiente” (Fuente: <https://www.encyclopediadelecuador.com/geografia-del-ecuador/chongon/>).

La Urbanización MIRABELLA, se encuentra ubicada en el sector San Gerónimo 1, ingresando por la Vía Principal de Chongón, denominada Av. Paquisha, a la altura Km 24 Vía la Costa.



Fuente: Google Maps
Elaboración: Equipo consultor social

OBJETIVOS

Objetivo General

Socializar a la población ubicada en el Área de Influencia Directa Social (AIDS) del Sector San Gerónimo 1 de la parroquia urbana Chongón, sobre la ejecución del proyecto urbanístico (URBANIZACIÓN MIRABELLA).

Objetivos Específicos

- Informar los detalles constructivos de la obra.
- Comunicar los posibles impactos tanto positivos como negativos de la obra.
- Tener un acercamiento del proyecto con la población (AIDS)
- Fomentar vínculos de buena vecindad entre el proyecto y la población (AIDS).

METODOLOGÍA

La metodología utilizada fue diferenciada, dependía de la actividad a desarrollar, así tenemos:

Para las convocatorias

Se realizaron visitas puerta a puerta para contacto e identificación de líderes y dirigentes, con la misma se obtendría la multiplicación de la convocatoria en sus respectivos sectores; y la difusión del proyecto a la comunidad en general.

Durante la socialización:

La metodología fue participativa e interactiva, con técnicas andragógicas, y el empleo de trípticos como medio de apoyo gráfico de fácil comprensión de la información a instruir.

Por cobertura:

Con el propósito de llegar a la mayor cantidad de la población objetivo, se utilizó dos técnicas, la reunión grupal y la visita puerta a puerta.

Reunión grupal, se refiere a las convocatorias dirigidas a los actores locales, institucionales, organizacionales y todas las personas jurídicas, beneficiarias directas o indirectas, con la finalidad de reunir a sus miembros y realizar la socialización de manera masiva y general.

Visita puerta a puerta, consiste en llegar hasta el sitio mismo de la población dedicada a actividades relevantes para el proyecto, personas que no asistieron a las reuniones previamente convocadas y, por lo cual sus ejercicios, profesiones o diligencias no se encontraban representadas dentro de la socialización.

ESTRUCTURA TEMÁTICA DE LA SOCIALIZACIÓN

Los temas tratados están alineados al proyecto, los mismos que adoptaron un lenguaje y apariencia amigable para la población, éstos fueron:

- a. Actores activos (dueños del proyecto)
- b. Ubicación espacial
- c. Contexto general
- d. Ámbito legal
- e. Planos y diseños
- f. Tiempos
- g. Impactos

FASES PREPARATORIAS A LA SOCIALIZACIÓN

La fase preparatoria se entiende a las actividades realizadas con la finalidad de lograr una exitosa ejecución del evento como tal, es por lo tanto el levantamiento de información base de todos los actores posibles, personas jurídicas o naturales, que ejercen algún tipo de influencia en el sector.

VISITA EN PUERTA A PUERTA

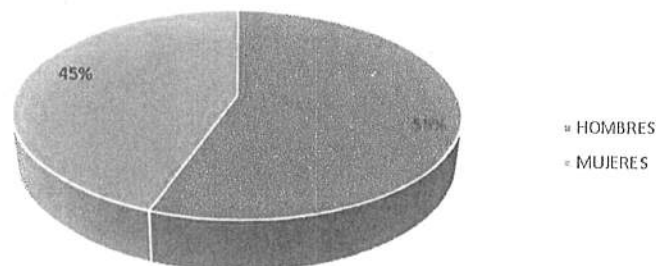
Las visitas puerta a puerta cumplieron doble propósito: convocar a la reunión de socialización e informar de manera general el ámbito del proyecto.

Se las realizó en cuatro fechas diferentes (ver cuadro informativo), se visitó un total de 56 viviendas del AIDS del proyecto.

Visita puerta a puerta			
AIDS (Area de Influencia Directa Social del proyecto)			
Fecha	Hombres	Mujeres	Total
12/3/2023	10	6	16
6/4/2023	6	4	10
10/4/2023	5	5	10
12/4/2023	10	10	20
Total	31	25	56

La participación según el sexo de los receptores de la información muestra que los hombres con 10% de diferencia a favor indican que es el sexo de mayor presencia en esta actividad (ver firmas de registro de asistencia).

SOCIALIZACIÓN PUERTA A PUERTA, DEL 12/03,
6,10 Y 12/04-23



Fuente: Registro de personas receptoras de la información
Elaboración: Equipo social

EVENTOS DE SOCIALIZACIÓN

Se realizaron dos eventos de socialización con los siguientes detalles:

Primer evento; se desarrolló a las 11h00 del día viernes 24 de marzo del 2023 en la urbanización Mirabella, sector San Gerónimo 1, con un total de doce asistentes (7 hombres y 5 mujeres).

Segundo evento; con la ilustre presencia de la Notaría LXXXI, representada por el Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, quien actúa como fedatario del evento, la actividad se inició a las 11h00 del día viernes 14 de abril del 2023 en la urbanización Mirabella, sector San Gerónimo 1, con un total de doce asistentes (9 hombres y 3 mujeres).

El Soc. Rainer Zambrano, socializador del evento, hizo la presentación correspondiente de la información para lo cual se valió de impresiones de imágenes y textos del proyecto que ayudaban a una mejor ilustración.

El desarrollo de la actividad contempló la presentación del consorcio y las empresas vinculadas al proyecto, luego la ubicación geográfica del mismo, su delimitación, área constructiva, espacios destinados a áreas verdes, entrada al proyecto, circulación vehicular y modelos de vivienda; luego se expuso los tiempos de ejecución del proyecto dividido en dos fases. La fase I relacionada con los trabajos a efectuarse como "obra dura" movimiento de tierra que durará cuatro meses. En este punto se dio prevalencia a las posibles incomodidades que tendría la población, esto es; circulación de vehículos y maquinaria pesada, posible generación de ruido y material particulado. Luego al tiempo de construcción de viviendas y a la culminación de los trabajos del proyecto.

Así mismo, se consideró los posibles impactos negativos y positivos a la población (AIDS)

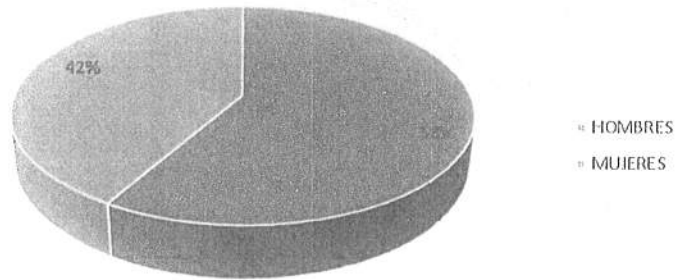
Datos numéricos

Primer evento:

Con una escasa ventaja de cuatro puntos a favor de los hombres, la participación masculina y la femenina es casi pareja, según tabla inferior.

EVENTO		
Fecha: 24 de marzo-2023		
HOMBRES	MUJERES	TOTAL
7	5	12

ASISTENCIA A EVENTO DE SOCIALIZACIÓN, DEL
24-03/23



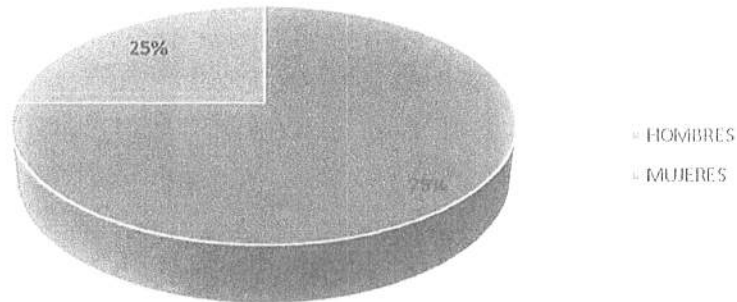
Fuente: Registro de personas receptoras de la información
Elaboración: Equipo social

Segundo evento:

Se observa una participación masculina de tres veces mayor a la femenina, según tabla inferior.

EVENTO		
Fecha: 14 de abril-2023		
HOMBRES	MUJERES	TOTAL
9	3	12

ASISTENCIA A EVENTO DE SOCIALIZACIÓN, DEL
14-04/23



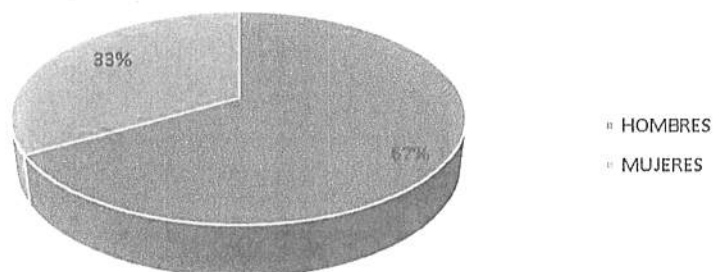
Fuente: Registro de personas receptoras de la información
Elaboración: Equipo social

Consolidado de eventos:

La participación masculina en este evento es del doble con respecto a la femenina, un total de 16 hombres y 8 mujeres conforme indica la tabla inferior, sustenta lo anotado.

	EVENTO		
	TOTAL DOS EVENTOS		
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
	9	3	12
	7	5	12
Total	16	8	24

TOTAL ASISTENCIA A LOS DOS EVENTOS, SEGÚN SEXO



Fuente: Registro de personas receptoras de la información
Elaboración: Equipo social

CONCLUSIONES

- a. Se contó con la presencia de delegadas municipales que fueron veedoras de la actividad de socialización.
- b. La Notaría LXXXI, representada por el Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco estuvo presente como fedatario del evento segundo de socialización del proyecto.
- c. El proyecto generó expectativas positivas.
- d. La población asistente a las convocatorias estuvo muy de acuerdo con el proyecto.
- e. Los beneficiarios directos conocieron de los beneficios del proyecto.
- f. La asistencia fue escasa por las ocupaciones laborales o personales de la población.
- g. No habría oposición al proyecto por parte de los pobladores socializados.

RECOMENDACIONES


- a. Fortalecer las convocatorias y su proceso.
- b. Asegurar que las reuniones se realicen en lugares adecuados para la exposición del contenido de la socialización.
- c. Es importante que se consideren horarios y días auspiciosos para la concurrencia de personas a la socialización.
- d. Mantener informada a la población.



Soc. Rainer Zambrano Alcívar
Consultor Social & Investigador

ANEXOS

Registro de asistencia visita puerta a puerta, 12 de marzo

FECHA: 12 DE ABRIL 2024				URBANIZACION	 Mirabella
SOCIALIZACION					
MIRABELLA					
No.	NOMBRE Y APELLIDO	CEDULA	DIRECCION	Cod. Catastral	
	Alfredo Pineda	09164307	Ciudad Olmedo		
	Susana Chisera	091812191	Olmedo		
	Ana Maria Pazos	090911727	Km 24 Vía a la Costa Olmedo		
	MARINA CASTRO	091980316	Km 24 Vía a la Costa		
	Clayton Vargas	09280077	Km 24 Vía a la Costa		
	PIEDAD				
	PIEDAD ANASTASIO	091110342	San Gerónimo	mz 0149	Solar 2
	Solal Catalano	130982001	Mz 143	Solar 4	
	Silvia Rivas	091515140	Mz 140	Solar 8	
	Liliana Cornejo	0923277634	Mz 143	Solar 3	
	Albert Villavicencio	1313106823	Mz 143	Solar 3	
	ERIC Nolasco	0916737320	Mz 145	Solar 9	
	Esmeralda Herra	0926032681	Km 24 Vía LA COSTA		
	Erith Pérez	0910822493	mz 0149	Solar 2	
	Jorge Luis Suarez Zambano	0951052766	mz 0149	Solar 2	
	Dalyana Anzules Herra	1350799308	mz 0149	Solar 2	
	VICTOR GARCIA	092172107	Olmedo	Solar 4	

Registro de asistencia visita puerta a puerta, 6 de abril

Fecha: 6 de Abril



CAPAC
PROYECTO

RES
PROYECTO



MIRABELLA
PROYECTO

SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA					
Nº.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	SAINTE MORGAN	092787277	V. A. A. J. A. E.		
2	Piedad Avastcio	09200053422	San gerónimo mz 2149	P. E. A. L. A. A. A. A.	Locales Comunitarios
3	Alberto Veldiviezo	1313106822	mz 143 solar 5		
4	Ercita Perez	0910822477	mz 0149 solar 3		
5	Rene Soto	091427076	MZ - 11 - solar 7		Poden ingresar a los ocupados.
6	RICHARD MENDOZA	1307133841	MZ 143 - solar 5		
7	Nelson Rousseo	16613302	MZ 143 - 5		
8	Mary Paredes	0940995874	MZ 143 - 5	Mary Paredes	
9	KARINA CASTRO	0929805166	Km 24 via a la costa		
10	Claudio Delgado	090806727	San gerónimo		

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Fecha: 10 de abril



SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA

Nº.	NOMBRE Y APELLIDOS	Nº. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	Enrique Ullca	091420704	San Gerónimo M2014 S.3	[Firma]	* Ubicación Inmuebles Temas Locales.
2	Rocio Coaral	0940031776	San Gerónimo M2014 S.3	[Firma]	* Interacción.
3	Luis Saledispa	093118101	San Gerónimo M2141 S.5	[Firma]	* Comercio Exterior
4	Carmen Zambano	132471517	San Gerónimo M2141 S.2	[Firma]	* Papeles uso Publico
5	Yolanda Gomez	0912310138	San Gerónimo M149 S.3	[Firma]	
6	Drewin Sicino	0953141726	San Gerónimo M2141 S.4	[Firma]	* Locales Comerciales
7	Jenny Bravo Inimigo	0914017355	San Gerónimo M2143 S.3	[Firma]	
8	Blanca Ramosalvas	0909206823	San Gerónimo M2143 S.11	[Firma]	
9	Carlos Carrazza	170836569-6	San Gerónimo M2145 S.1	[Firma]	
10	Georgeta	0913277891	San Gerónimo M2145 S.2	[Firma]	

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Fecha Socialización:
12-04-2023



SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA

Nº	NOMBRE Y APELLIDOS	NO. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	Eduardo Eusebio Capriles	0925921023	San Jerónimo # 1	San Jerónimo	
2	Norma Delgado	0910974371	San Jerónimo # 1	Norma Delgado	
3	Norma				
4	Luis Guzmán	0015-02257	San Jerónimo	Luis Guzmán	
5	Sa -1000 Saldívar	092704371	San Jerónimo # 1	Saldívar	
6	Esteban Boni	0945679918	San Gerónimo # 1	Esteban Boni	
7	USSETTE LADRONE	095418184	25 Y LO-K	USSETTE LADRONE	
8	Leonor Espino		Chonson.	Leonor Espino	
9	Enrique Cardenas	093201684	San Gerónimo # 1	Enrique Cardenas	
10	Luis Broto		San Gerónimo	Luis Broto	


 PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Fecha socialización:
12-07-2023



SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	Nº. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	JOSE SUAREZ	099119321	KM 24 574.6220-101		
2	Walmira Peraza Uchire	0920783324	K 24 8 y km no 1 Sector 11		
3	Walter Oswaldo	0967078977	K 24 8 km 9		
4	ELIO Rowbay	0914119102	KM 24		
5	Tiriana Chiquiza	0989008936	Km 24		
6	Victor Garcia	092972472	Km 22		
7	Barbara Hernandez	090999605-0	Km 24		
8	Jose Logo	26431046	AM 24		
9	Ramon Zambrana	030295497	KM 24		

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Socialización
Viernes 14 de Mayo



No.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	No. CELULAR	FIRMA
	Alfonso Escobar y de la Cruz	0909266726	San Gerónimo (Choroni)	0990926731	
	Eleonora Rodríguez	0910768308	San Gerónimo (Choroni)	0993454040	
	ROSALBA CHORON	0905614009	San Gerónimo (Choroni)	0916174005	
	MARICELA PUGAS	1307423721	San Gerónimo	0951142174	
	AMANDA PEREZ	13161622322	SAN GERONIMO	0	
	Yandy Hernandez	0930204121	San Gerónimo		
	Christopher Torres	0954050713	San Gerónimo		
	Kenny Jacome	0919750270	Delegación Municipal	0969226446	
	Flora Zambrano	120590034		0938155108	
	MARCELA RAMIREZ	06-3160223	Delegación Municipal	0953245819	
	IVON RODRIGUEZ	0917241533	Calle 10, Uribaró	0916403159	
	Paola Torres	1205302304	Alfaro, Uribaró	0915558554	

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION
Soc. Rainer Zambrano A

DELEGADO MUNICIPAL

Julia Monreal

DELEGADO DE NOTARIA

Fecha: 14 de Abril
Socialización



CAPAC
ASOCIACIÓN

RES
ASOCIACIÓN



Mirabella

SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	NO. CELULAR	FIRMA
1	Winston Ramirez Andino	0920758324	Km 24 Boy 1 Mac Saba	0983868078	<i>[Signature]</i>
2	Darwin Blandino	0957119001	San Gerónimo	0920557686	<i>[Signature]</i>
3	Christopher Torres	0954059713	San Gerónimo Macas	0986870826	<i>[Signature]</i>
4	Anthony Perez	1316222327	Solar 2 me 049		<i>[Signature]</i>
5	Heidy Zambrano	120159234	San Gerónimo Macas	0988159202	<i>[Signature]</i>
6	Esther de la Cruz	0953309959	San Gerónimo Macas	0963015010	<i>[Signature]</i>
7	Edgar Sison	0955333172	387 Pile	0998561024	<i>[Signature]</i>
8	Tomás Andrés Domínguez	0976164579	Diagona Calle St. Cecilia	0467023330	<i>[Signature]</i>
9	Daniela Macías	0926256295	San Gerónimo Macas	09161932404	<i>[Signature]</i>
10	Diego Inacio	1205830204	San Gerónimo Macas	0960565834	<i>[Signature]</i>
11	Yendy Alvarado	0952204104	Guayabambal		<i>[Signature]</i>
12	Keem Prados	0924568447	Guayabambal		<i>[Signature]</i>

[Signature]
PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

[Signature]
DELEGADO MUNICIPAL

[Signature]
NOTARIO
DELEGADO DE NOTARIA

Galería fotográfica

Fase preparatoria

Socialización puerta a puerta y entrega de volantes convocando a la reunión general

fecha: 6 de abril

Foto 1

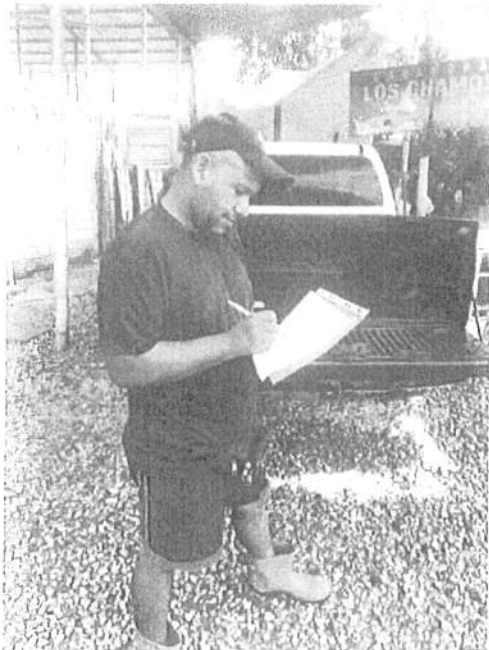


Foto 2



Foto 3

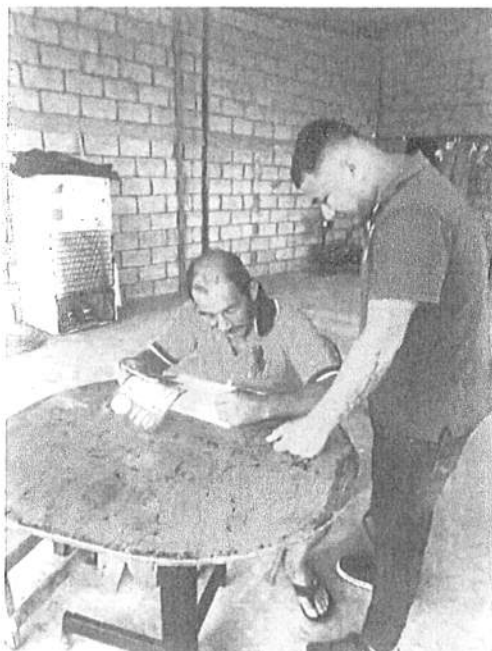
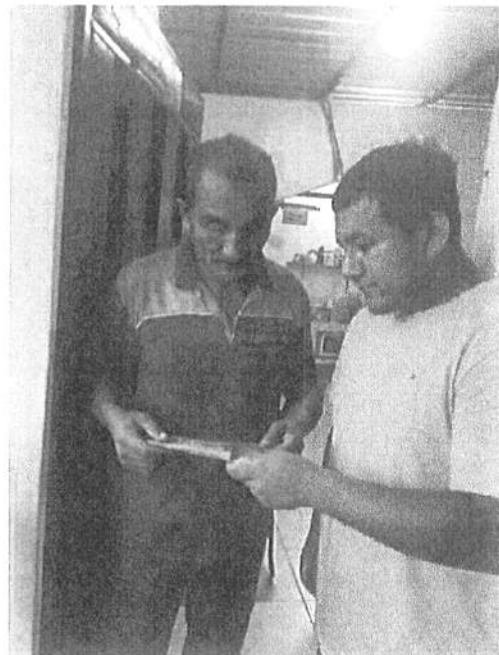


Foto 4



Socialización puerta a puerta
entrega de volantes convocando a la reunión general, realizada el 10 de abril

Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Socialización puerta a puerta y entrega de volantes convocando a la reunión general

Fecha: 12 de abril

Foto 11



Foto 12

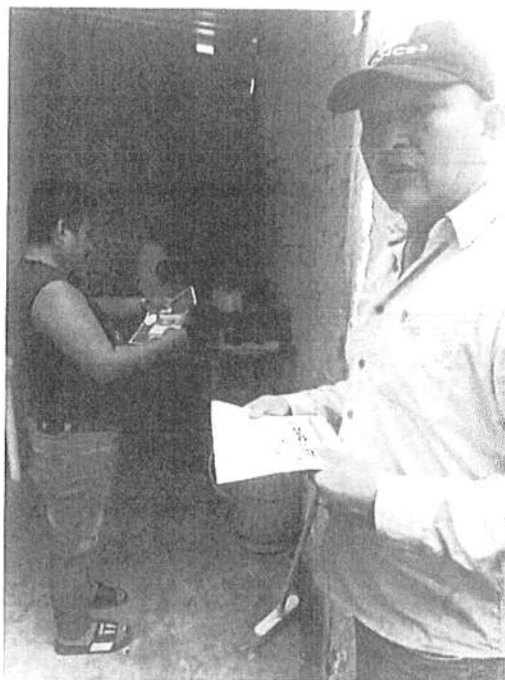


Foto 13

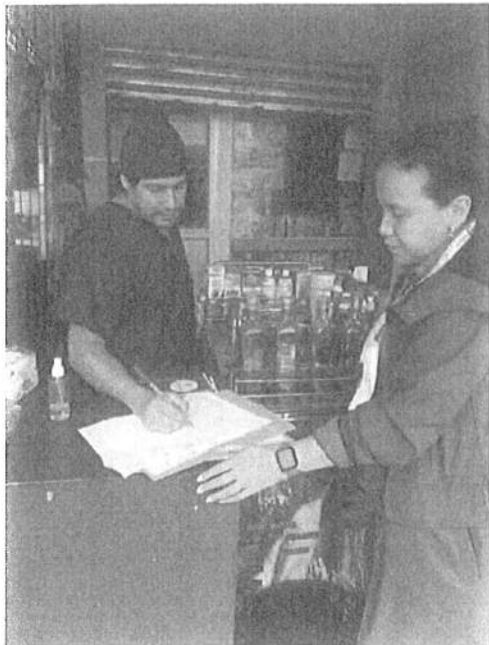


Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...

1ra. REUNIÓN DE SOCIALIZACION

Fecha: 24 de marzo de 2023

Foto 1



Asistentes se sirven un refrigerio

Foto 2



Asistentes ocupan sus puestos esperando la reunión

Foto 3



Foto 4



Durante la reunión, Soc. Zambrano explica la temática a los asistentes

2da. REUNIÓN DE SOCIALIZACION

Fecha: 14 de abril de 2023

Foto 1



Información de interés general pegada en área de la socialización

Foto 2



Asistentes a reunión atienden con interés la explicación del expositor

Foto 3



Soc. Rainer Zambrano explica la información concerniente al proyecto

Foto 4



Asistentes toman notas y fotos de información pegada en los alrededores

Foto 5



Asistentes firman el registro de asistencia a la reunión

Foto 6



Asistentes realizan preguntas al expositor y se acercan a la información pegada en la malla

Volantes entregados para convocatoria



ÁREA DEL PROYECTO
15997.65m²

ETAPA
77 unidades habitacionales

VIVIENDAS DE
2 Plantas

PROBLEMA EN LA RED DE EVACUACIÓN
88m²

"Se invita a la comunidad a ser partícipe de la socialización del proyecto urbanístico Mirabella"



PROYECTO
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN
C/ MONTAÑA DE LA VENTURA, 10
46100 BURJASSOT (VALENCIA)
TEL: 96 351 11 11
WWW.MIRABELLAURBANISMO.COM

PROYECTO URBANÍSTICO

PROYECTO URBANÍSTICO

PROYECTO URBANÍSTICO

Presentación utilizada

PPT 1



PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA

VIA A CHONGÓN

PPT 2



ACTORES

SOCIÓLOGO: RAINER ZAMBRANO

GESTOR INMOBILIARIO: RES

PROMOTOR: CAPAC GROUP

DISEÑADORES PROYECTO: RES / PONCE 3

CONSTRUCTORA: PONCE 3

RES
REAL ESTATE SOLUTIONS



CAPAC
asociados

PONCE³

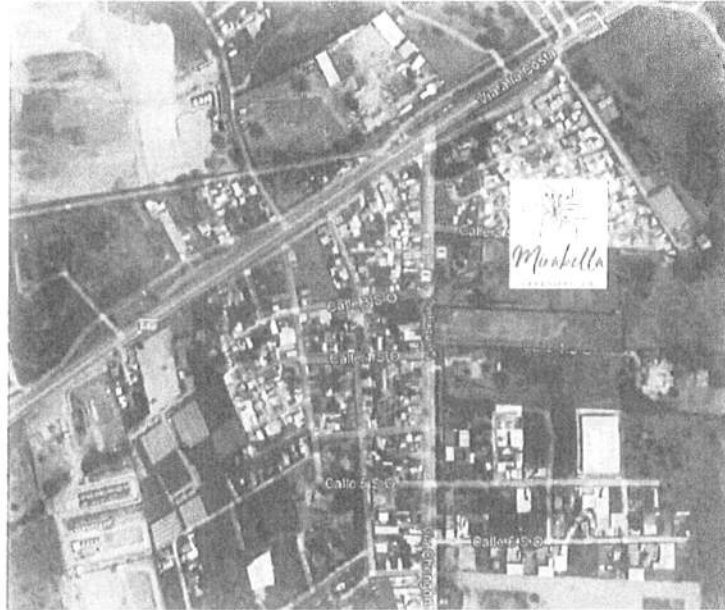
UBICACIÓN DEL PROYECTO

La Urbanización MIRABELLA, se encuentra ubicada en el Sector San Gerónimo 1, luego and por la Vía Principal Chongón, denominada Paquisho, la altura es 24 Via La Costa

Ubicada en Chongón, creciente foco de desarrollo de nuestra ciudad, y junto a importantes proyectos auspiciados por la M.J. Municipalidad de Guayaquil

Un proyecto urbanístico encaminado a satisfacer las necesidades de seguridad, confort de censo de familias ofreciendo al mismo tiempo, plusvalía a seguridad a corto plazo

La urbanización está compuesta por una 1da etapa y su avance se encuentra a 300 m. de Via a la Costa.



Motivo de la socialización

- Proyecto Urbanístico condicionado a la aprobación del Plan Parcial cuyo primer paso corresponde a la elaboración de DUAE.
- Que corresponde a uno de los pasos a ser desarrollados para la "APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO".
- La Urbanización Mirabella como proyecto urbanístico arquitectónico se acoge al proceso de Régimen de "Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales" (DUAE).
- Motivo: "AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL"
- Acogerse a proyectos VIS (Vivienda de Interés Social) acorde a las condicionantes del sector.

"La densidad a considerar será de 800 hab./ha"



¿QUE ES EL DUAE?

Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica.

Se traduce como "PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIALES" con sus siglas:

D: Desarrollo

U: Urbano

A: Arquitectónico

E: Especial

Fuente: Art 92 Gaceta Oficial- Edición Especial Nº37 - Ordenanza General De Edificaciones Y Construcciones

NORMATIVAS APLICABLES

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

139.1. Planes parciales para desarrollos urbanísticos arquitectónicos especiales (DUAE).

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

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

Fuente: Gaceta Municipal Nº7 - Ordenanza De Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial 2019-2023; Y, Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Guayaquil

PPT 7

NORMATIVAS APLICABLES

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

"1. Previa a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la socialización del proyecto con la comunidad... A la socialización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales."

Fuente: Gaceta Oficial - Edición Especial N°37 - Ordenanza General De Edificaciones Y Construcciones

PPT 8

NORMATIVAS APLICABLES

114.4. Densidad (unidades de vivienda).- Para la aplicación de la norma respecto de este indicador, se establece los siguientes sectores (Ver Anexo 8.6 del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

Sector 2, que comprende los territorios localizados entre los siguientes límites:

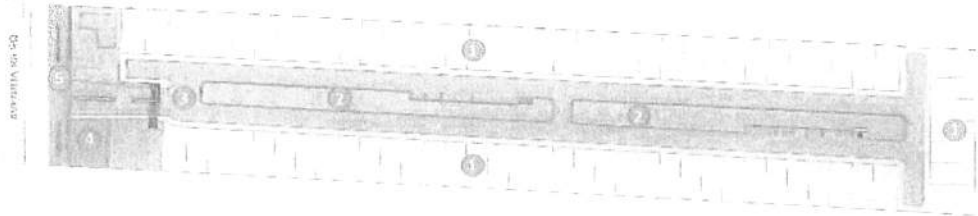
- Al norte, la Vía a la Costa y predios particulares.
- Al sur, la zona delimitada por manglares, que se intercepta con la antigua vía del ferrocarril, hacia el oeste hasta interceptarse con el límite urbano y el límite del Área denominada Chongón - Daular - Nuevo Aeropuerto de Guayaquil.
- Al este, el km 8 de la Vía a la Costa y calle pública.
- Al oeste, límite del Área denominada Chongón - Daular - Nuevo Aeropuerto de Guayaquil hasta interceptarse con la vía a la Costa y predios particulares.

La Densidad Neta Asignada es la de 270 hab. / ha.

114.4.1. En programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800 hab. / ha, de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 - Anexo 8.6 Densidades Vía a la Costa.

Fuente: Gaceta Oficial - Edición Especial N°37 - ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

PLANO URBANÍSTICO-ZONIFICACIÓN



URBANIZACIÓN MIRABELLA

Área Predio: 15.630,92m²

Tipo Proyecto: Residencial

Cuenta con:

- Áreas verdes recreacionales
- Área recreacional con piscina
- Equipamiento (centro de acopio, Garita de seguridad)

USOS	LOTES	CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO			ÁREA UTIL. URBANIZABLE
		SUPERFICIE (m ²)	(H _u)	PORCENTAJE (%)	
RESIDENCIAL	77	8019,22	0,80	51,31%	ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO
ÁREAS VERDES	2	21600,0	0,22	13,82%	
Centro de Acopio	1	191,19	0,02	1,22%	
ÁREA DE VÍAS Y PARQUEOS		52529,5	0,53	33,65%	
ÁREA TOTAL		76112,0	0,55	48,69%	
TOTAL	82	15630,92	1,52	100,00%	

ZONIFICACIÓN

1. ÁREA RESIDENCIAL

2. ACM RECREACIONAL

3. ÁREA VÍAS

4. ACM-EQUIPAMIENTO (Centro de acopio)

5. ÁREA DE AFECTACIÓN

PLANO URBANÍSTICO- LOTIZACIÓN



La Urbanización MIRABELLA comprende un proyecto de 77 unidades habitacionales constituidas en una sola fase.

El diseño de su trazado es de forma lineal, que facilita la distribución de lotes y brinda mejor accesibilidad.

Equipamiento recreacional centralizado.

Dimensión de lotes: 7,00x14,63m es decir 102,41m²

El proyecto urbanístico logra combinar espacios abiertos y demás áreas comunes con modelos de vivienda de diseño contemporáneo, acogedor y con todas las comodidades que una familia puede esperar.

ZONIFICACIÓN

ÁREA RESIDENCIAL

ACM RECREACIONAL

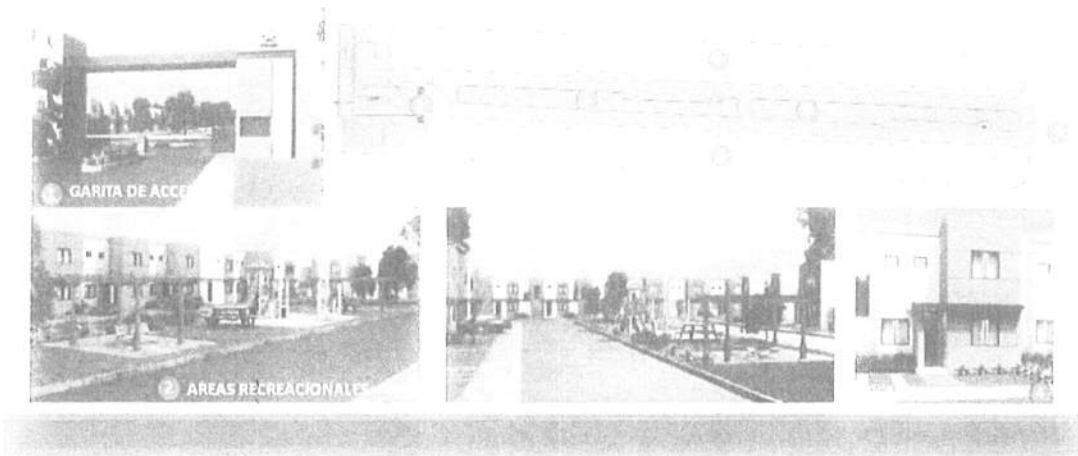
ÁREA VÍAS

ACM-EQUIPAMIENTO

ÁREA DE AFECTACIÓN

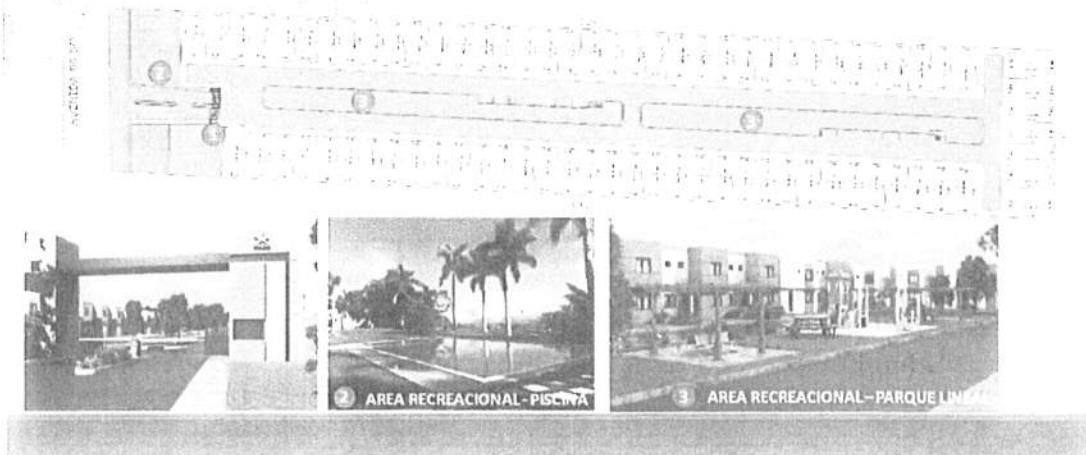
PPT 11

PLANO URBANÍSTICO- VISUALES



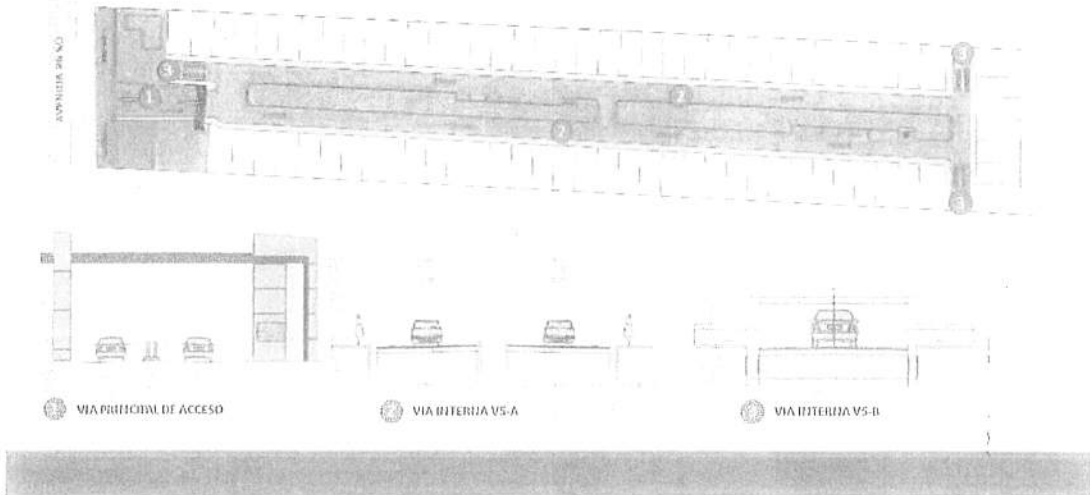
PPT 12

PLANO URBANÍSTICO- EQUIPAMIENTO- SERVICIOS



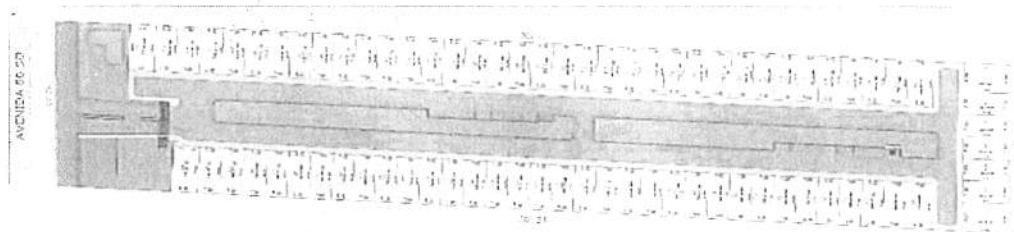
PPT 13

PLANO URBANÍSTICO-VIAS



PPT 14

PLANO URBANÍSTICO- RESIDENCIAL



Dentro de las residencias unifamiliares se distinguen 2 modelos de viviendas con un promedio de 82.00 m². Cada vivienda cuenta con su respectivo espacio para estacionamiento.

Solares Medianeros:

- Área mínima = 102.41 m²
- Frente mínimo = 7 m

Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal):

- Área mínima = 117.04 m²
- Frente mínimo = 8m

INCLUYE:

- Red de Agua Potable
- Red de Aguas Servidas
- Red de Aguas Lluvias
- Red de energía
- Red de teléfonos
- Red Voz y Datos

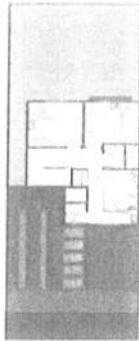
PPT 15

VILLA MODELO: INDARA

AREA PROYECTO: 71,25 m²
PLANTAS: 2 PLANTAS
AREA PLANTA BAJA: 35,59 m²
AREA PLANTA ALTA: 35,59 m²
AREA DEL PREDIO PROMEDIO: 102,41 m²



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



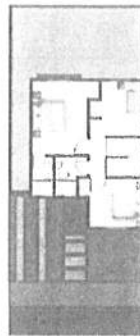
PPT 16

VILLA MODELO: MARENA

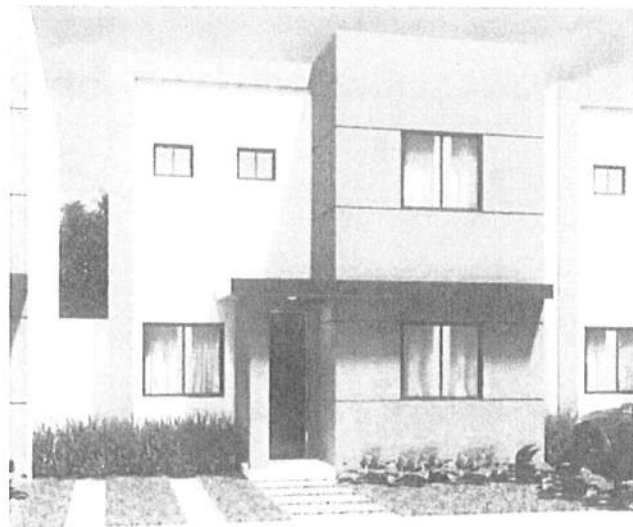
AREA PROYECTO: 86,00 m²
PLANTAS: 2 PLANTAS
AREA PLANTA BAJA: 43,91 m²
AREA PLANTA ALTA: 42,09 m²
AREA DEL PREDIO PROMEDIO: 102,41 m²



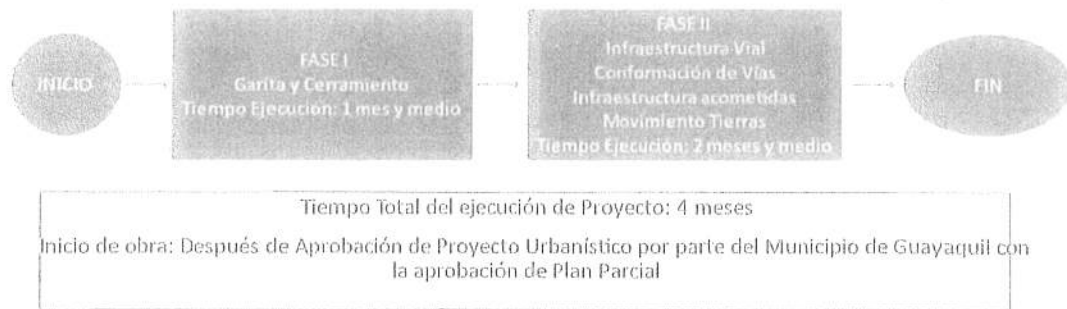
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



TIEMPOS EJECUCIÓN DEL PROYECTO



IMPACTOS POSITIVOS

- Se dinamiza la economía del sector, por medio de la compra a los comercios locales.
- Se crea plusvalía en el sector con proyectos de carácter privado asegurada a corto plazo.
- Caracteriza al sector como una nueva área de crecimiento de la ciudad.
- Generación de viviendas tipo formal con estándares de calidad.
- Asentamiento urbanístico formal con todas la infraestructura acorde a las necesidades de los usuarios.
- Urbanización con guardianía
- Impulsa mejoras en el sector para las entidades Municipales.

IMPACTOS NEGATIVOS

- Tránsito de personas que afectan la habitabilidad cotidiana del sector.
- Tránsito de vehículos pesados.
- Generación de ruido.
- Generación de polvo producido por la obra.

CONCLUSIONES

El proyecto urbanístico logra combinar espacios abiertos y demás áreas comunes con modelos de vivienda de diseño contemporáneo, acogedor y con el bienestar de todas que una familia puede esperar en un sector de crecimiento y expansión de la ciudad de Guayaquil.

Al contar con toda la infraestructura y red de servicios, cuenta con viviendas equipadas solo para la comodidad de los usuarios.

Al disponer con servicio de guardianía, y control de acceso por medio de una garita, le brinda la seguridad esperada por las familias.

Son viviendas diseñadas acorde a las necesidades de las familias a costos módicos.

Material de apoyo, tríptico entregado

Parte externa

LA URBANIZACIÓN

El desarrollo urbano de la zona de Mirabella, en el sector de la urbanización 350 de Mirabella, se ha realizado en un terreno de 10 hectáreas, con una inversión de \$1.5 millones de dólares.

La urbanización está compuesta por 100 viviendas y se encuentra en el sector 350 de Mirabella.

El desarrollo urbano de la zona de Mirabella, en el sector de la urbanización 350 de Mirabella, se ha realizado en un terreno de 10 hectáreas, con una inversión de \$1.5 millones de dólares.

La urbanización está compuesta por 100 viviendas y se encuentra en el sector 350 de Mirabella.

MOTIVO DE LA SOCIALIZACIÓN

El motivo de la socialización es el deseo de mejorar la calidad de vida de la comunidad y promover el desarrollo urbano de la zona de Mirabella.

El desarrollo urbano de la zona de Mirabella, en el sector de la urbanización 350 de Mirabella, se ha realizado en un terreno de 10 hectáreas, con una inversión de \$1.5 millones de dólares.

La urbanización está compuesta por 100 viviendas y se encuentra en el sector 350 de Mirabella.

IMPACTOS POSITIVOS

- Mejora de la calidad de vida de la comunidad.
- Promoción del desarrollo urbano de la zona de Mirabella.
- Creación de empleos y oportunidades de negocio.
- Mejora de la infraestructura urbana de la zona de Mirabella.

IMPACTOS NEGATIVOS

- Aumento de la densidad de la zona de Mirabella.
- Presión sobre los recursos naturales de la zona de Mirabella.
- Aumento de la contaminación de la zona de Mirabella.




Parte interna



VILLAS MODELO

Este es el modelo de villas que ofrecemos en la zona de Mirabella. Las villas están compuestas por 100 unidades y se encuentran en el sector 350 de Mirabella.

Las villas están compuestas por 100 unidades y se encuentran en el sector 350 de Mirabella.

Las villas están compuestas por 100 unidades y se encuentran en el sector 350 de Mirabella.




El lugar donde tus sueños se hacen realidad.



Construcción de viviendas



Financiamiento





F U N D A D O
A L T A D E R E P O S I C I O N E S A T R I B U C I O N A L C A N T O N A L

FECHA
LUGAR
NOMBRE DEL DELEGADO
NOMBRE DEL DELEGADO
MOTIVO DE LA REUNION
ASISTENTES POR

2023, 12 de Abril
18:00 hrs
Comunidad de los Hornos y Chumbilla
de la parroquia de los Hornos
Reunión de trabajo de la comunidad
de los Hornos y Chumbilla, parroquia de los Hornos

Participantes

1. Sr. Hernán Sánchez
Sr. D. Rodrigo Cordero
Sr. Diana Villota S.
Rafael Hernández Castro
Sr. D. José Lavado

[Handwritten signatures]

DESARROLLO DE LA REUNION

Recomendaciones para la Socialización
 - Antes a la socialización realizar la convocatoria a los moradores en los 300 m, de extenderse un poco más y llevar una hoja de Registro que pueda tener: Nombre, Apellido, Número de cédula No. Sector, Observaciones (como Respaldo), Ademas Registro Fotográfico.
 - La persona que realiza la socialización debe conocer el estado y situación Real del Proyecto.
 - Debe Realizar una nueva socialización, es obligatorio la presencia del Notario.
 - Fecha de Socialización para el Viernes 14 de abril - 2023 (fecha tentativa) - de 10 a 12
 - Deberá salir al sistema con toda la documentación requerida (incluye los Respaldo de la primera actividad).

COMPROMISOS

RESPONSABLE	ACCIONES	FECHA LIMITE CUMPLIMIENTO

Escritura Pública levantada por la Notaría LXXXI



Factura: 001-004-000004992



20230901081P01476

PRODUCCIÓN 20230901081P01476

BORREROS, APERTURA DE CASILLEROS U OTRA CONSTATACIÓN NOTARIAL (PRIMERA MORA)

FECHA DE OTORGAMIENTO: 14 DE ABRIL DEL 2024 (10:54)

OTORGA: NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CUANTIA: NO DETERMINADA

AFECTACIÓN DE:			
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
FIDEICOMISO MERCANTIL MARABELLA	REPRESENTADO POR ZIRI ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	RUC:	000345706201

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) CALRASCO PERO THOMAS AYCARI VICENZINI
NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.
NOTARIO OCTOGESIMO PRIMERO DEL CANTON GUAYAQUIL

Ho. ESCRIBURA 20230901081F01476
CÓDIGO NUMÉRICO SECUEFIR 041



ACTA NOTARIAL DE CONSTATACIÓN

1
2 En la Ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,
3 República del Ecuador, a los catorce días del mes de abril del año
4 dos mil veintitrés, a petición expresa del Abogado Rafael Romón
5 Sandoval Vela, en calidad de Gerente General de ZION
6 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., el cual
7 administra y consta como representante legal del FIDEICOMISO
8 MERCANTIL MIRABELLA, concurí al Solar y Edificación 2, de la
9 manzana 461, ubicado en el Sector San Gerónimo I, parroquia
10 Tarquí, de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, donde
11 constaté la Socialización del Proyecto Mirabella frente a la
12 comunidad del Sector, iniciando a las 11h00, donde participó la
13 señora **JENNIFER MARGARITA VERA CHOEZ**, en su calidad de JEFE
14 CTRL DE EDIF. Y USO DE SUELOS DIRECCIÓN DECAM de la Alcaldía
15 de Guayaquil; La señorita **MARIA JOSE TOMALA LITARDO**, en su
16 calidad de ASISTENTE TÉCNICO DECAM 4 DIRECCIÓN DECAM de la
17 Alcaldía de Guayaquil; La señorita **CYNTHIA LETICIA HINOSTROZA**
18 **CARTAGENA**, en su calidad de RESIDENTE DE OBRA de la
19 Constructora Ponce3.- Terminando la diligencia a las once horas
20 con cincuenta y un minutos del mismo día. De todo lo cual doy fe
21 por así constarme.- Guayaquil, catorce de abril año dos mil
22 veintitrés.-
23
24
25
26
27
28

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.
NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



¡TU ÉXITO ES NUESTRA
RESPONSABILIDAD!



SEÑOR NOTARIO OCTOGÉSIMO PRIMERO DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Doctor PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.

Por medio de la presente, RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA, en calidad de Gerente General y representante legal de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. con R.U.C. No. 0992632771001, el cual administra y consta como representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA con R.U.C. No. 0993375706001, solicito comedidamente a usted lo siguiente:

Señor Notario, sírvase a realizar la siguiente diligencia de constatación de conformidad con el Art. 18 numeral 7 de la Ley Notarial al tenor de los siguientes términos:

Se servirá constatar la socialización del Proyecto Mirabella frente a la comunidad del sector, el cual queda ubicado en Solar y edificación 2, de la manzana 461 ubicado en el sector San Gerónimo I, parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Donde participará el Municipio de Guayaquil, Constructora Ponce 3 y Promotora RES, certificando su asistencia.

MOTIVO DE LA SOCIALIZACIÓN

La Urbanización Mirabella como proyecto urbanístico arquitectónico desea acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE). Al cambio de "AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL" por medio de la figura "DUAE". "La densidad a considerar será de 800 hab./ha con lotes de 102,41"

Que se encuentra indicado en la Gaceta Oficial – Edición Especial N°87 del Art. 93 de ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES



Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón,
Edif. Pacifica Center Piso 8 Ofic. 801 (Guayaquil - Ecuador)
Remigio Tamariz y Av. Solano, Edif. El Ejido, Ofic. 02 (Cuenca - Ecuador)

☎ 041 3804860 @zionfondos
 www.zion.com.ec info@zion.com.ec

¡TU ÉXITO ES NUESTRA
RESPONSABILIDAD!



"1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad... A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de Inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales."

Ante ello, señor Notario sírvase a tomar también fotografías del lugar mencionado a fin de constatar lo indicado anteriormente.

p.- FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

R.U.C. 0993375706001

p.- ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

R.U.C. No. 0992632771001

Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON SANDOVAL
VELA
Fecha: 2023.04.10 16:51:07
+0500'

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA

GERENTE GENERAL

C.C. No. 0912688462

Av. Rodrigo Chaves, Parque Empresarial Colón,
Edif. Pacific Center Fiso 8 Ofic. 801 (Guayaquil - Ecuador)
Remigio Tamayo y Av. Solano, Edif. El Ejido, Ofic. 02 (Cuenca - Ecuador)

(04) 3904860     @zionfundos
 www.zion.com.ec  info@zion.com.ec

Razón Social: FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA Número RUC: 0993375706001

Representante legal: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
30/09/2022	No registra	30/09/2022
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
20/09/2022	No registra	No registra
Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad	
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	SI	
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: 275 Intersección: AV. JUAN TANCA
 MARENGO Conjunto: PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: PACIFICA CENTER
 Número de oficina: 801 Número de piso: 8 Referencia: JUNTO A SUPERMAXI

Medios de contacto

Celular: 0982895229 Email: refoals@zion.com.ec Teléfono trabajo: 043804860

Actividades económicas

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS. LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS, POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

Establecimientos

Ablertos

1

Corrados

0

Obligaciones tributarias

• 2011 DECLARACION DE IVA



Razón Social
FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

Número RUC
0993375706001

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANUAL
- ANEXO AFIC
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 0090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por:

Fecha:

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación:

CATREI2022090326871

Fecha y hora de emisión:

30 de septiembre de 2022 10:18

Usuario emisor:

Cajica Navarro Juan Francisco

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

Razón Social
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS S.A.

Número RUC
0992632771001

Representante legal
SANDOVAL VELA RAFAEL RAMON

Estado	Régimen	
ACTIVO	REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
09/09/2009	12/01/2022	21/09/2009
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
21/09/2009	No registra	No registra
Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad	
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	SI	
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: SIN Edificio: PARQUE EMPRESARIAL
COLON Bloque: EDIFICIO CORPORATIVO 4 Número de oficina: 201 Número de piso:
2 Manzana: 275 Referencia: JUNTO AL SUPERMAXI

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 042136760 Email: rafael@zion.com.ec

Actividades económicas

• K06300001 - ACTIVIDADES DE PERSONAS, EMPRESAS Y OTRAS ENTIDADES QUE GESTIONAN CARTERAS Y FONDOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: GESTIÓN DE FONDOS DE PENSIONES, GESTIÓN DE FONDOS MUTUOS DE INVERSIÓN Y GESTIÓN DE OTROS FONDOS DE INVERSIÓN.

Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011 - DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA



Razón Social
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS S.A.

Número RUC
0992632771001

• ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO

• ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANUAL

• ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ANUAL

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación

07492632771001124059

Fecha y hora de emisión

14 de mayo de 2017 11:01

Excepción IP:

1E1225

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. HAC-DSF-NGC-15-0000017, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 467 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que se puede verificar en la página Transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

Guayaquil, 20 de octubre del 2021

Señor Abogado
Rafael Sandoval Vela
Presente.-

Da mi consideración:

Por medio de la presente, comunico a usted que la Junta General de Accionistas de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en sesión celebrada el día de hoy, por unanimidad de votos, resolvió designarlo a usted como GERENTE GENERAL de la compañía por el periodo del CINCO AÑOS, con todos los deberes y obligaciones establecidos en el estatuto social, entre las que consta ejercer la representación legal de la compañía de manera individual y sin participación de ningún otro funcionario.

El estatuto social de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. consta en la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Guayaquil, Dr. Francisco Yeza Garcés, el 04 de agosto de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21 de agosto del 2009.

Atentamente,



Ab. Silvana Ronquillo Delgado
C.C. No. 0918258676
Secretaria Ad-Hoc de la Junta

RAZÓN: Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., con el que ha distinguido la Junta General de Accionistas.

Guayaquil, 20 de octubre del 2021.



Ab. Rafael Sandoval Vela
C.C. No. 0912688462





Registro Mercantil Guayaquil

NÚMERO DE REPERTORIO: 51.779
FECHA DE REPERTORIO: 09/nov/2011
HORA DE REPERTORIO: 10:22

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha nueve de Noviembre del dos mil veintiuno queda inscrito el presente Nominamiento de Gerente General, de la Compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., a favor de RAFAEL SANDOVAL YELA, de fojas 89.068 a 89.071, Libro Sujetos Mercantiles número 15.749.

IMPRESO EN

REPUBLICA DEL ECUADOR

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

LIBRO 15.749

FOLIOS 89.068 A 89.071

Guayaquil, 10 de noviembre de 2011

REVISADO POR

Mgs. César Moya Delgado
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

La responsabilidad sobre la veracidad y integridad de los datos expuestos, es de exclusiva responsabilidad de la u el declarante conlleva caso a caso proveer toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

Dirección: Miguel H. Alcívar y Cco. de Orellana
Código postal: 090101 - Guayaquil, Ecuador
Teléfono: (099) 431 4314
www.registroguayaquil.ec

Gobierno del Encuentro | Juntos lo logramos

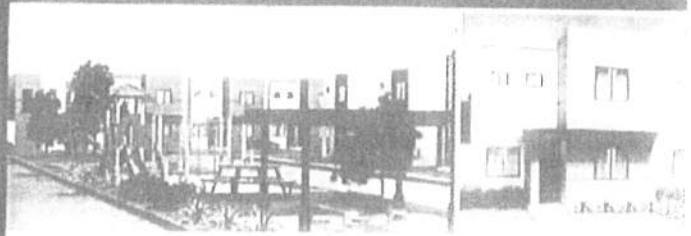


AREA DEL PROYECTO:
15997.65m2

1ª ETAPA
77 unidades habitacionales

VIVIENDAS DE
2 Plantas

PROMEDIO DEL M2 DE VIVIENDA
88m2



"Se invita a la comunidad a ser participe de la socialización del proyecto urbanístico Mirabella"

Ubicación: Managua, Nicaragua
 Fecha: 15 de Agosto del 2023
 Lugar: Managua, Nicaragua
 Tema: "Se invita a la comunidad a ser participe de la socialización del proyecto urbanístico Mirabella"

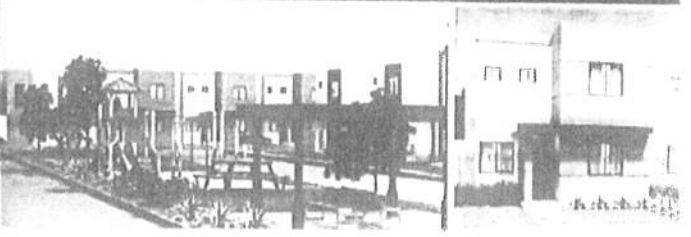


AREA DEL PROYECTO:
15997.65m2

1ª ETAPA
77 unidades habitacionales

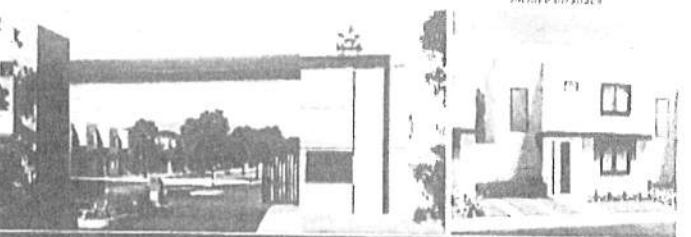
VIVIENDAS DE
2 Plantas

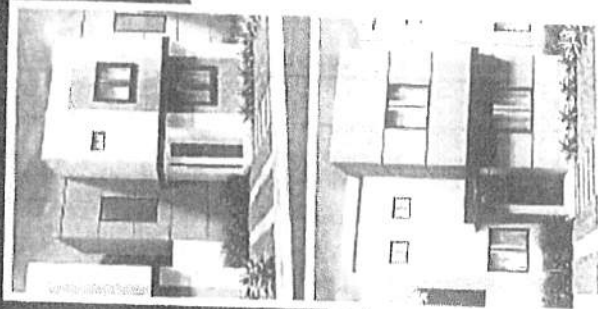
PROMEDIO DEL M2 DE VIVIENDA
88m2



"Se invita a la comunidad a ser participe de la socialización del proyecto urbanístico Mirabella"

Ubicación: Managua, Nicaragua
 Fecha: 15 de Agosto del 2023
 Lugar: Managua, Nicaragua
 Tema: "Se invita a la comunidad a ser participe de la socialización del proyecto urbanístico Mirabella"





VILLAS

Este es el momento ideal para invertir en un proyecto de vivienda con un presupuesto de \$250k en Costa Rica. Estos son los mejores momentos para invertir en el mercado inmobiliario.

El precio promedio de una villa es de \$250,000.00 con un área de construcción de 120m² y un terreno de 300m². El precio promedio de una villa es de \$250,000.00 con un área de construcción de 120m² y un terreno de 300m².

El precio promedio de una villa es de \$250,000.00 con un área de construcción de 120m² y un terreno de 300m².



El lugar donde tus sueños se hacen realidad.

PONCE3

UNO DE LOS MEJORES MOMENTOS PARA INVERTIR EN UN PROYECTO DE VIVIENDA CON UN PRESUPUESTO DE \$250K EN COSTA RICA. ESTOS SON LOS MEJORES MOMENTOS PARA INVERTIR EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

El precio promedio de una villa es de \$250,000.00 con un área de construcción de 120m² y un terreno de 300m².

El precio promedio de una villa es de \$250,000.00 con un área de construcción de 120m² y un terreno de 300m².

El precio promedio de una villa es de \$250,000.00 con un área de construcción de 120m² y un terreno de 300m².

Center Inmobiliar
RES
 REAL ESTATE

Transalac
CAPAC
 REAL ESTATE

MOTIVO DE LA

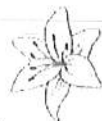
La urbanización Mirabella, dentro del estudio urbanístico de desarrollo de zonas de Barrio Nuevo "Quince años de experiencia en el desarrollo urbano", se encuentra en el lote 11 del terreno de 15 hectáreas y 100 metros cuadrados que se encuentra en la zona de Barrio Nuevo "Quince años de experiencia en el desarrollo urbano".

LA URBANIZACIÓN

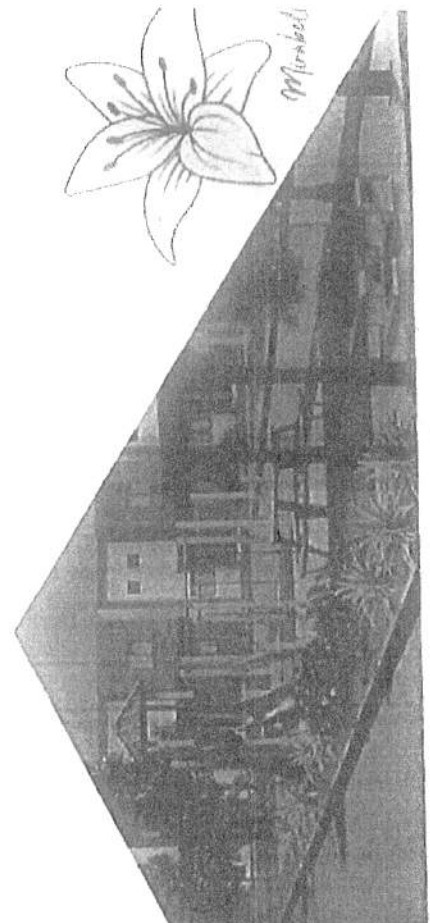
La urbanización está conformada por una sola etapa y su acceso se encuentra a 300 m. de la Vía a la Costa. Basado en el estudio urbanístico de desarrollo de zonas de Barrio Nuevo "Quince años de experiencia en el desarrollo urbano", se encuentra en el lote 11 del terreno de 15 hectáreas y 100 metros cuadrados que se encuentra en la zona de Barrio Nuevo "Quince años de experiencia en el desarrollo urbano".

La urbanización está conformada por una sola etapa y su acceso se encuentra a 300 m. de la Vía a la Costa. Basado en el estudio urbanístico de desarrollo de zonas de Barrio Nuevo "Quince años de experiencia en el desarrollo urbano", se encuentra en el lote 11 del terreno de 15 hectáreas y 100 metros cuadrados que se encuentra en la zona de Barrio Nuevo "Quince años de experiencia en el desarrollo urbano".

2000
2001
2002
2003
2004



Mirabella
DESARROLLO URBANO



Mirabella

IMPACTOS

- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.

IMPACTOS

- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental positivo por el desarrollo de la zona.
- Se genera un impacto ambiental negativo por el desarrollo de la zona.



Vertical text on the left side of the page, possibly a page number or reference code.





MARIA JOSE TOMALA

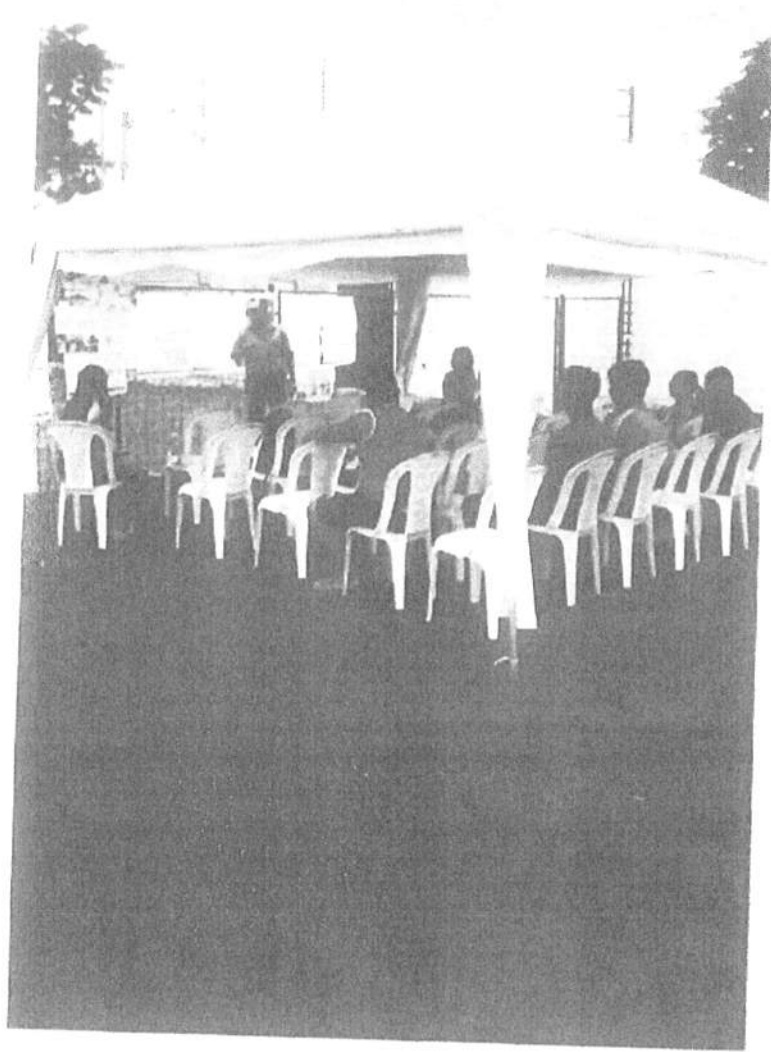


ASISTENTE TECNICO DECAM 4
DIRECCION DECAM
CÉDULA: 1207142488

TIPO DE SANGRE O+

JEFE CI







DI: 2 COPIAS



DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo dieciocho de la Ley Notarial en actual vigencia, protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo los documentos adjuntos relacionados a la protocolización del: ACTA DE CONSTATAción NOTARIAL A PETICIÓN EXPRESA DEL ABOGADO RAFAEL RAMÓN SANDOVAL VELA, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., EL CUAL ADMINISTRA Y CONSTA COMO REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA.-
Guayaquil, 14 de abril del 2023.-

[Handwritten Signature]
Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.
NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Se otorgó ante mí, Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, en fe de ello confiero este SEGUNDO TESTIMONIO, que cierro y firmo en la ciudad de Guayaquil, el mismo día de su protocolización, de todo lo cual, doy fe.

[Handwritten Signature]
Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO,
NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



REPUBLICA DEL ECUADOR
CORREO ELECTRONICO: ce@ce.gob.ec
TEL: 099 520 2000

REPUBLICA DEL ECUADOR
REGISTRO GENERAL DEL ESTADO CIVIL, IDENTIFICACION Y COMARCAS
CONDICION: CIENTA Y UNTA



ZAMBRANO
ALCIVAR

INDICACION
HOMBRES

NOMBRE PAUL

NACIONALIDAD

FECHA DE NACIMIENTO

20 SEP 1971

LUGAR DE NACIMIENTO

GENERAL VALDES BARRIO

CONDICION

CONDICION

FECHA DE EMISION

20 SEP 2021

LUGAR DE EMISION

GUAYAQUIL

TIPO SANGRE

A+

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

CONDICION

0801564691

Paul Zambrano

SEXO
HOMBRES
N. DOCUMENTO
01210922
FECHA DE EMISION
20 SEP 2021
LUGAR DE EMISION
GUAYAQUIL

REGISTRO GENERAL DEL ESTADO CIVIL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAMBRANO FARIAS PEDRO PABLO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALCIVAR ZAMBRANO DOLORES AVELINA
ESTADO CIVIL
DIVORCIADO

CODIGO DACTILAR
E33432222
TIPO SANGRE A+

DONANTE
No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISION
GUAYAQUIL 20 SEP 2021

Paul Zambrano
DIRECTOR GENERAL



I<ECU0142190276<<<<<0801564691
7109278M3109281ECU<NO<DONANTE9
ZAMBRANO<ALCIVAR<<RAINER<PAUL<

ANEXO 16

CODIGO: 1023018 00
 PROYECTO: URBANIZACION MIRABELLA
 PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA
 UBICACION: Via Principal de Chongón, aprox. a 300 metros de la intersección con la vía a la Costa
 FECHA: 16 de enero de 2024

TIPO DE TRANSACCIÓN: CONSTRUCCIÓN
 TIPO DE BIEN: URBANIZACIÓN
 PLAZO: 2 años



COD.	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
1.7.35	Poste HA 12 mts	u.	2,00	\$486,06	\$972,12		
1.7.36	Poste HA 10 mts	u.	2,00	\$445,27	\$890,54		
1.7.37	Fotocelula 1000W 105/305V FP7673CJBDF	u.	27,00	\$10,14	\$273,78		
1.7.38	Brazo metalico de 2" x 2 mts	u.	27,00	\$33,08	\$893,16		
1.7.39	Cable Cu TTU #8 AWG 7 hilos 600V	m.	1.200,00	\$3,35	\$4.020,00		
1.7.40	Cable Cu TTU #10 AWG 7 hilos 600V	m.	600,00	\$1,76	\$1.056,00		
1.7.38	Cable Cu concentrico #3x12 AWG 600V	m.	600,00	\$2,59	\$1.554,00		
1.7.39	Canalización PVC de 50 mm x 6 mts	u.	100,00	\$15,18	\$1.518,00		
1.7.40	Gelport empalmes	u.	72,00	\$17,22	\$1.239,84		
1.7.42	Base de postes metalicos	u.	2,00	\$142,76	\$285,52		
ALUMBRADO PUBLICO AREAS VERDES							
1.7.44	Lum ornamental Led 60w IP65 c/foco	u.	11,00	\$358,03	\$3.938,33		
1.7.45	Poste metalico conico de 4 mts	u.	11,00	\$414,68	\$4.561,48		
1.7.46	Fotocelula 1000W 105/305V FP7673CJBDF	u.	4,00	\$10,14	\$40,56		
1.7.47	Base porta celula	u.	4,00	\$9,06	\$36,24		
1.7.48	Cable Cu TTU #10 AWG 7 hilos 600V	m.	400,00	\$1,59	\$636,00		
1.7.49	Cable Cu concentrico #3x14 AWG 600V	m.	200,00	\$1,42	\$284,00		
1.7.50	Canalización PVC de 1"	u.	66,00	\$2,52	\$166,32		
1.7.51	Gelport empalmes	u.	33,00	\$17,22	\$568,26		
1.7.52	Caja de hormigón 40x40x40 tapa de hormigón	u.	19,00	\$271,92	\$5.165,48		
1.7.53	Tapas de hierro fundido según detalle CNET para Caja de registro de 40x40x40 cms	u.	19,00	\$90,64	\$1.722,16		
1.7.54	Base de postes metalicos	u.	11,00	\$142,76	\$1.570,36		
CANALIZACION COMUNICACIONES							
1.7.55	Canalización PVC de 2x110 mm x 6 mts	m.	600,00	\$12,97	\$7.782,00		
1.7.57	Ducto a domicilio 1"	m.	76,00	\$2,61	\$198,36		
1.7.58	Excavación de Zanja para Tubería, cajas de registro	m3.	384,00	\$0,00	\$0,00		
1.7.59	Relleno compactado con Material de Sitio	m3.	318,00	\$0,00	\$0,00		
1.7.60	Caja de registro de 60x60x60 cms	u.	9,00	\$271,92	\$2.447,28		
1.7.61	Tapas de hierro fundido según detalle esferoidal de 400 KN CNET para Caja de registro de 60x60x60 cms	u.	9,00	\$107,64	\$968,76		
						\$ 199.624,05	21,09%
1.8 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS							
SISTEMA DE AGUA POTABLE							
1.8.1	Excavación de Zanja para Tubería y Cámaras de Válvulas	m3.	625,00	\$ 4,62	\$ 2.887,50		
1.8.2	Relleno compactado con Cama de Arena	m3.	156,00	\$19,01	\$2.965,56		
1.8.3	Relleno compactado con Material de Sitio	m3.	469,00	\$ 4,27	\$ 2.002,63		
1.8.4	Desalojo de Material Sobrante	m3.	202,80	\$ 9,02	\$ 1.829,26		
1.8.5	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D=90 mm	m.	744,00	\$14,16	\$10.535,04		
1.8.6	Pruebas hidrostática de presión en tuberías de AAPP incl desinfección	m.	744,00	\$ 1,17	\$ 870,48		
1.8.7	Bloque de Anclajes en Hormigón simple f'c= 180 kg/cm2	u.	36,00	\$43,58	\$ 1.568,88		
1.8.8	Suministro e Instalación Guías domiciliarias Ø=90mm x 1/4"	u.	80,00	\$16,76	\$ 1.340,80		
1.8.9	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm (incl. union Bridada)	u.	4,00	\$ 363,44	\$ 1.453,76		
1.8.10	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2	u.	4,00	\$ 686,93	\$ 2.747,72		
1.8.11	Suministro e instalación de hidrantes Ø3" - 2 Bocas (incluye accesorios, bridas, anclajes)	u.	2,00	\$ 1.865,86	\$ 3.731,72		
1.8.12	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm para hidrante (incl. union Bridada)	u.	2,00	\$ 363,44	\$ 726,88		
1.8.13	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2 (Para Hidrante)	u.	2,00	\$ 686,93	\$ 1.373,86		
1.8.14	Conexión a Red Existente de AAPP	u.	1,00	\$ 417,19	\$ 417,19		
SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS							
1.8.19	Excavación de Zanja para Tubería, cajas de registro y cámaras	m3.	1.040,00	\$ 4,62	\$ 4.804,80		
1.8.20	Relleno compactado con Material de Sitio	m3.	555,00	\$ 4,27	\$ 2.369,85		
1.8.21	Relleno compactado con Material Importado	m3.	215,00	\$12,94	\$ 2.782,10		
1.8.22	Recubrimiento con piedra 3/4"	m3.	260,50	\$26,81	\$ 6.984,01		
1.8.23	Desalojo de Material Sobrante	m3.	635,00	\$ 9,02	\$ 5.727,70		
1.8.24	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=160mm	m.	546,00	\$11,39	\$ 6.218,94		
1.8.25	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=220mm	m.	288,00	\$16,53	\$ 4.760,64		
1.8.26	Cámara AA,SS, TIPO II H.A. 8" < Ø < 16" H=2,25m profundidad	u.	5,00	\$ 2.322,88	\$11.614,40		
1.8.22	Caja de Registro en acera de polietileno incluye tapa de H.F.	u.	80,00	\$ 391,26	\$31.300,80		
1.8.23	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AASS	m.	834,00	\$ 1,68	\$ 1.401,12		
1.8.24	Conexión a Cámara existente	u.	2,00	\$ 495,98	\$ 993,96		
SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS							
1.8.30	Excavación de Zanja para Tubería, sumideros y cámaras	m3.	1.525,00	\$ 4,62	\$ 7.045,50		
1.8.31	Relleno compactado con Material de Sitio	m3.	480,00	\$ 4,27	\$ 2.049,60		
1.8.32	Relleno compactado con Material Importado	m3.	215,00	\$12,94	\$ 2.782,10		
1.8.33	Recubrimiento con piedra 3/4"	m3.	450,00	\$26,81	\$12.064,50		
1.8.34	Desalojo de Material Sobrante	m3.	960,00	\$ 9,02	\$ 8.659,20		
1.8.35	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=760mm	m.	54,00	\$130,24	\$ 7.032,96		
1.8.36	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=650mm	m.	132,00	\$99,91	\$13.188,12		
1.8.37	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=440mm	m.	114,00	\$ 48,22	\$ 5.497,08		
1.8.38	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=335mm	m.	6,00	\$ 30,68	\$ 184,08		
1.8.31	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=280mm	m.	66,00	\$ 21,39	\$ 1.411,74		
1.8.32	Cámara AA,LL TIPO II H.A. 18" < Ø < 30" H=2,00m profundidad	u.	6,00	\$ 2.773,58	\$16.641,48		
1.8.33	Sumidero Doble de H.S. f'c 210 kg/cm2 (incluye rejilla)	u.	2,00	\$ 837,85	\$ 1.675,70		
1.8.34	Sumidero Simple de H.S. f'c 210 kg/cm2 (incluye rejilla)	u.	7,00	\$ 499,29	\$ 3.495,03		
1.8.35	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AALL	m.	372,00	\$ 1,79	\$ 665,88		
1.8.36	Conexión a Muro de Ala	u.	4,00	\$ 352,53	\$ 1.410,12		
ENCAMISADO DE TUBERIAS							
Movimiento de Tierra							
1.8.37	Excavación y desalojo	m3.	17,69	\$ 9,63	\$ 170,35		
1.8.38	Relleno compactado con material de mejoramiento	m3.	3,71	\$15,40	\$ 57,13		
1.8.39	Trazado y replanteo	m2.	13,50	\$ 0,88	\$ 11,88		
ESTRUCTURA							
1.8.40	Hormigón de losas de encamisado	m3.	3,23	\$ 140,80	\$ 454,78		
1.8.41	Replanteo	m2.	6,88	\$10,29	\$ 70,80		
1.8.42	Encofrado/desencofrado	m2.	16,25	\$22,55	\$ 366,44		
1.8.43	Acero de refuerzo	kg.	515,00	\$ 2,00	\$1.030,00		
1.8.44	Base clase 3	m3.	4,75	\$ 29,70	\$ 141,08		
1.8.45	Arena	m3.	6,00	\$ 18,15	\$ 108,90		
						\$ 40.417,26	4,27%
1.9 GARITA DE ACCESO							
ESTRUCTURA							
1.9.1	Excavación	m3.	28,69	\$ 9,63	\$ 276,28		
1.9.2	Mejoramiento	m3.	13,72	\$11,31	\$ 155,17		
1.9.3	Relleno con material de sitio	m3.	17,00	\$ 6,66	\$ 113,22		
1.9.4	Replanteo	m2.	9,95	\$10,29	\$ 102,39		
1.9.5	Hormigón cimentación	m3.	2,15	\$140,80	\$ 302,72		
1.9.6	Hormigón ciclopeo bajo riostras	m3.	0,97	\$251,88	\$ 244,32		
1.9.7	Hormigón de columnas(0,25X0,35)	m3.	5,07	\$140,80	\$ 713,86		
1.9.8	Hormigón vigas de cubierta	m3.	3,47	\$140,80	\$ 488,58		
1.9.9	Encofrado/desencofrado	m2.	81,59	\$24,20	\$ 1.974,48		
1.9.10	Acero de refuerzo	kg.	1.499,35	\$ 2,00	\$ 2.998,70		

CODIGO: 10230.18.00
 PROYECTO: URBANIZACION MIRABELLA
 PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA
 UBICACION: Vía Principal de Chongón, aprox. a 300 metros de la intersección con la vía a la Costa
 FECHA: 16 de enero de 2024

TIPO DE TRANSACCION: CONSTRUCCION
 TIPO DE BIEN: URBANIZACION
 PLAZO: 2 años



COD.	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
1.9.11	Estructura Metálica cubierta	kg.	187,12	\$ 2,86	\$ 535,16		
1.9.12	Canalón de AALL	m.	14,20	\$ 72,60	\$ 1.030,92		
1.9.13	Cubierta con aislamiento térmico/e=50mm lamina e=0.45mm	m2.	28,87	\$ 60,50	\$ 1.746,64		
ALBAÑILERIA							
1.9.15	Paredes e=10cm	m2.	140,22	\$ 23,10	\$ 3.239,08		
1.9.16	Viguetas	m.	21,10	\$ 15,35	\$ 323,89		
1.9.17	Pilaretes	m.	84,36	\$ 15,35	\$ 1.294,93		
1.9.18	Enlucido de paredes	m2.	240,60	\$ 11,99	\$ 2.884,79		
1.9.19	Cuadrada de boquetes	m.	28,06	\$ 8,43	\$ 236,55		
1.9.20	Filos	m.	177,36	\$ 5,45	\$ 966,61		
1.9.21	Mesón de h.a	m.	1,70	\$ 61,86	\$ 105,16		
1.9.22	Contrapiso	m2.	11,71	\$ 25,23	\$ 295,44		
1.9.23	Bruñas	m.	17,80	\$ 11,50	\$ 204,70		
ACABADOS							
1.9.24	Pintura interior	m2.	87,08	\$ 6,05	\$ 526,83		
1.9.25	Tumbado Rh	m2.	41,79	\$ 21,78	\$ 910,19		
1.9.26	Pintura exterior	m2.	153,52	\$ 7,87	\$ 1.208,20		
1.9.27	Piso porcelanato (precio hasta 13.20\$)	m2.	8,92	\$ 14,52	\$ 129,52		
1.9.28	Instalación piso porcelanato	m2.	8,11	\$ 18,70	\$ 151,66		
1.9.29	Puerta de madera 0.700x2.00 (bodega y baño)	u.	2,00	\$ 338,80	\$ 677,60		
1.9.30	Puerta metálica 0.80x2.00 (principal garita)	u.	1,00	\$ 786,50	\$ 786,50		
1.9.31	Recubrimiento de paredes fachada de garita (precio hasta 16\$)	m2.	12,65	\$ 17,60	\$ 222,64		
1.9.32	Instalacion de Recubrimiento de paredes (sin diseño)	m2.	11,00	\$ 19,25	\$ 211,75		
1.9.33	Ventanas de aluminio y vidrio natural y vidrio claro 3mm	m2.	8,52	\$ 77,00	\$ 656,04		
1.9.34	Por modelos fijos en aluminio natural y vidrio laminado 6mm	m2.	3,20	\$ 88,00	\$ 281,60		
1.9.35	Recubrimiento de granito en mesones	m.	1,70	\$ 181,50	\$ 308,55		
1.9.36	Instalaciones eléctricas incluye palancas y cámaras de ingreso (4 cámaras, 2 citófonos)	glb.	1,00	\$ 6.490,00	\$ 6.490,00		
1.9.37	Instalaciones hidrosanitarias	glb.	1,00	\$ 2.200,00	\$ 2.200,00		
1.9.38	Inodoro	u.	1,00	\$ 54,45	\$ 54,45		
1.9.39	Lavamanos de pedestal	u.	1,00	\$ 77,44	\$ 77,44		
1.9.40	Ducha	u.	1,00	\$ 24,20	\$ 24,20		
1.9.41	Instalación de piezas	u.	3,00	\$ 30,25	\$ 90,75		
1.9.42	Puerta metálica de ingreso principal (sin diseño)(sin automatización)	m2.	23,10	\$ 225,50	\$ 5.209,05		
1.10	CENTRO DE ACOPIO					\$ 32.905,22	3,48%
Movimiento de Tierra							
1.10.1	Excavación y desalojo	m3.	5,74	\$ 9,63	\$ 55,28		
1.10.2	Relleno compactado con material de mejoramiento	m3.	19,81	\$ 15,40	\$ 305,07		
1.10.3	Trazado y replanteo	m2.	22,50	\$ 0,88	\$ 19,80		
ESTRUCTURA							
1.10.4	Hormigon de plintos y riostras	m3.	1,27	\$ 140,80	\$ 178,82		
1.10.5	Replanteo	m2.	3,24	\$ 10,29	\$ 33,34		
1.10.6	Hormigon de columnas	m3.	0,37	\$ 140,80	\$ 52,10		
1.10.7	Hormigon vigas de cubierta	m2.	1,52	\$ 140,80	\$ 214,02		
1.10.8	Encofrado/desencofrado	m2.	14,14	\$ 22,55	\$ 318,86		
1.10.9	Acero de refuerzo	kg.	430,98	\$ 2,00	\$ 861,96		
1.10.10	Estructura de cubierta	kg.	150,08	\$ 2,86	\$ 429,23		
1.10.11	Cubierta con aislamiento térmico/e=50mm lamina e=0.45mm	m2.	22,50	\$ 60,50	\$ 1.361,25		
1.10.12	Canalón de AALL	m.	4,30	\$ 72,60	\$ 312,18		
ALBAÑILERIA							
1.10.13	Paredes e=10cm	m2.	90,10	\$ 20,46	\$ 1.843,45		
1.10.14	Viguetas	m.	14,41	\$ 15,35	\$ 221,19		
1.10.15	Pilaretes	m.	23,60	\$ 15,35	\$ 362,26		
1.10.16	Enlucido de paredes	m2.	180,20	\$ 11,86	\$ 2.137,17		
1.10.17	Cuadrada de boquetes	m.	12,64	\$ 8,43	\$ 106,56		
1.10.18	Filos	m.	42,60	\$ 5,99	\$ 255,17		
1.10.19	Contrapiso interior	m2.	22,50	\$ 19,97	\$ 449,33		
1.10.20	Contrapiso exterior	m2.	54,06	\$ 19,97	\$ 1.079,58		
1.10.21	Suministro y tendido piedra chispa	m2.	91,29	\$ 28,88	\$ 2.636,46		
1.10.22	Cerramiento h: 2,40 m (sin pintura)	u.	2,00	\$ 352,00	\$ 704,00		
CARPINTERIA METALICA							
1.10.20	Contenedor metálico basura (cap 4.5 m3)	u.	1,00	\$ 5.500,00	\$ 5.500,00		
1.10.21	Puerta con baraja	m2.	16,74	\$ 115,50	\$ 1.933,47		
	Puerta de malla cerca	m2.	9,60	\$ 176,00	\$ 1.689,60		
ACABADOS							
1.10.22	Pintura interior al agua	m2.	43,92	\$ 5,50	\$ 241,56		
1.10.23	Pintura exterior elastomerica	m2.	113,41	\$ 6,60	\$ 748,51		
1.10.24	Instalaciones eléctricas(INCLUYE LUMINARIAS)	glb.	1,00	\$ 605,00	\$ 605,00		
1.10.25	Instalaciones hidrosanitarias incluye trampa de grasa, cajas de registros, 2 llaves de manguera, tubería de aa.pp. viene desde la garita hasta centro de acopio	glb.	1,00	\$ 7.425,00	\$ 7.425,00		
1.10.26	Pintura epóxica para piso	m2.	25,00	\$ 33,00	\$ 825,00		
1.11	Varios					\$ 12.576,74	1,33%
1.11.1	Demolicion y retiro de casa existente	m2.	56,00	\$ 33,00	\$ 1.848,00		
1.11.2	Señaléticas horizontales y verticales	glb.	1,00	\$ 5.478,00	\$ 5.478,00		
1.11.3	Retiro alambre puas	m.	207,10	\$ 4,40	\$ 911,24		
1.11.4	Retiro de reja frontal existente	m2.	157,80	\$ 27,50	\$ 4.339,50		
2. TRABAJOS EXTERIORES Y OTROS (QUE NO SE CONTEMPLARON INICIALMENTE)						\$ 69.800,39	
2.1	CANAL DE AGUAS LLUVIAS (ABIERTO Y DUCTO)					\$ 24.379,28	2,58%
DUCTO ABIERTO(42,40M)							
Movimiento de Tierra							
2.1.1	Alquiler de maquinaria para limpieza de zanja	día	2,00	\$ 220,00	\$ 440,00		
2.1.2	Desalojo de escombros	viajes	8,00	\$ 88,00	\$ 704,00		
ESTRUCTURA							
2.1.4	Provision de piedra para recubrimiento de canal	m3.	55,77	\$ 13,75	\$ 766,84		
2.1.5	Instalación de piedra(e=25cm)	m2.	223,10	\$ 27,50	\$ 6.135,25		
2.1.6	Alquiler de bomba	día	8,00	\$ 99,00	\$ 792,00		
DUCTO CERRADO(18M)							
Movimiento de Tierra							
2.1.9	Excavacion y desalojo	m3.	164,16	\$ 9,63	\$ 1.580,86		
2.1.11	Relleno compactado material importado	m3.	44,06	\$ 9,35	\$ 411,96		
ESTRUCTURA							
2.1.12	Replanteo	m2.	34,11	\$ 10,29	\$ 350,99		
2.1.13	Hormigon de ducto (f'c 280 kg/cm2)	m3.	21,36	\$ 140,80	\$ 3.007,49		
2.1.14	Acero de refuerzo	kg.	2.000,00	\$ 2,00	\$ 4.000,00		
2.1.15	Encofrado/desencofrado	m2.	113,84	\$ 22,55	\$ 2.567,09		
2.1.16	Alquiler de bomba	día	10,00	\$ 99,00	\$ 990,00		
Muros de ala							
2.1.17	Acero de refuerzo Estructura de descarga de H.A. (B y C)	kg.	800,00	\$ 2,00	\$ 1.600,00		

CODIGO: 1023018.00
 PROYECTO: URBANIZACION MIRABELLA
 PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA
 UBICACION: Via Principal de Chongón, aprox. a 300 metros de la intersección con la vía a la Costa
 FECHA: 16 de enero de 2024

TIPO DE TRANSACCIÓN: CONSTRUCCIÓN
 TIPO DE BIEN: URBANIZACION
 PLAZO: 2 años



COD.	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
2.1.17	Hormigon (f'c 280 kg/cm2)	m3.	2,34	\$ 140,80	\$ 329,47		
2.1.17	Encofrado/desencofrado	m2.	31,19	\$ 22,55	\$ 703,33		
	2.2 Varios(PISCINA)					\$ 38.683,31	4,09%
2.2.1	Piscina con recubrimiento de cerámica nacional en paredes (incluye borde en gris)	u.	1,00	\$ 21.285,00	\$ 21.285,00		
2.2.2	Juegos infantiles(ACM "D"-ACM "E")	glb.	1,00	\$ 6.924,76	\$ 6.924,76		
2.2.3	Rampas exteriores (solicitadas por ATM)	m2.	13,75	\$ 17,77	\$ 244,34		
2.2.4	Pergolas	m2.	38,48	\$ 56,52	\$ 2.174,89		
2.2.5	Ducha de piscina	glb.	1,00	\$ 471,47	\$ 471,47		
2.2.6	Bancas	u.	7,00	\$ 341,00	\$ 2.387,00		
2.2.7	Césped artificial	m2.	116,50	\$ 20,90	\$ 2.434,85		
2.2.8	Puerta de cto de bomba piscina de piscina	u.	1,00	\$ 220,00	\$ 220,00		
2.2.9	Árboles de olivo negro de h.:2,80 m.	u.	14,00	\$ 183,50	\$ 2.541,00		
	VIA DE ACCESO(EXTERIOR)					\$ 6.737,80	0,71%
	2.3 MOVIMIENTO DE TIERRAS						
2.3.1	Excavación y desalojo para vía	m3.	155,47	\$ 7,15	\$ 1.111,61		
2.3.2	Relleno para Mejoramiento de vía	m3.	80,45	\$ 9,35	\$ 752,21		
2.3.3	BASE CL-1(TIPO A)	m3.	24,14	\$ 30,80	\$ 743,51		
2.3.4	SUB-BASE CL-1	m3.	24,14	\$ 28,60	\$ 690,40		
2.3.5	Reconformación de terreno para ACERAS	m2.	30,46	\$ 2,75	\$ 83,77		
	ACABADO DE VIAS Y PEATONALES (fuera de linea de fabrica)						
2.3.6	Pavimento asfalto e=2"	m2.	156,22	\$ 11,00	\$ 1.718,42		
2.3.7	Bordillo cuneta	m.	29,90	\$ 23,99	\$ 717,30		
2.3.8	Bordillo simple (parterres y garita)	m.	28,80	\$ 19,20	\$ 552,96		
2.3.9	Aceras	m2.	16,71	\$ 22,00	\$ 367,62		
					\$946.611,00	\$946.611,00	100,01%
						\$ 946.611,00	
						\$946.611,00	
						\$113.593,32	
						\$1.060.204,32	


 JAVIER PONCE VALVERDE ARQ., MSA
 GERENTE GENERAL
 PONCE3 / ARCHITKTON S.A.

ANEXO 17



URBANIZACION MIRABELLA

Compendio Valorado

DETALLE	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	
PRESUPUESTO																									
DETALLE																									
ESTRUCUTURA PRECUBIQUES	24.672,00	3.084,33	2.084,33	3.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33
MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE OBRA	24.162,45	4.832,49	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83	1.610,83
POTERENCIA DE TIERRAS	116.477,74	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71	13.997,71
ACERADO DE VIES Y PATINAJES	528.784,13	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
OTRAS GEREAS	18.872,49																								
INSTALACIONES DE TELEFONO Y ELECTRONICAS	172.102,79																								
PG. INSTALACIONES (CANTONIA)	103.626,00																								
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	113.800,12																								
ACERADO DE VIES (20m)	46.472,26	20.100,00																							
DESEMPEÑO DE ACCESO	33.082,22																								
CENTRO DE ACCESO	4.476,00																								
VIGOS	12.674,74																								
CAPALABRADO Y CERCIOS	24.371,28																								
HABERES / PUNTA	18.682,21																								
HABERES / ESTACION DE PUNTA	6.727,00																								
SUB TOTAL	946.071,00	51.817,32	31.113,36	10.272,37	27.580,70	83.708,12	27.606,16	133.284,09	74.371,58	112.705,42	83.422,07	76.442,92	18.442,14	29.430,84	1.650,52	11.052,24	6.005,05	42.413,28	7.602,48	25.230,56	3.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33	2.084,33
SUB TOTAL	131.174,32	6.557,51	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25	3.278,25
TOTAL	1.077.245,32	58.374,83	34.391,61	13.550,62	30.858,95	86.986,37	30.884,41	136.562,34	77.649,83	115.983,67	86.700,32	79.721,17	21.720,39	32.709,09	4.928,77	14.330,49	9.283,30	45.691,53	10.880,73	28.508,81	6.362,66	4.362,66	4.362,66	4.362,66	4.362,66
MONTO MENSUAL	21.904,61	6.005,82	37.007,63	30.207,24	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11	42.009,11
MONTO ACUMULADO	84.805,48	31.386,20	121.393,83	151.593,07	193.593,07	235.593,07	277.593,07	319.593,07	361.593,07	403.593,07	445.593,07	487.593,07	529.593,07	571.593,07	613.593,07	655.593,07	697.593,07	739.593,07	781.593,07	823.593,07	865.593,07	907.593,07	949.593,07	991.593,07	1.033.593,07
% MENSUAL	2,2%	0,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	
% ACUMULADO																									

Javier Ponce Valverde
JAVIER PONCE VALVERDE ARQ. MBA
 GERENTE GENERAL
 PONCES / ARCHITECTON S.A.