



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

ALCALDIA

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1567

Señor ingeniero
José Luis Castillo Parra
DIRECTOR GENERAL DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN
En su despacho.-

De mis consideraciones:

Me refiero al contenido del oficio No. **DUMCE-2025-09713**, suscrito por el Arq. Jorge Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, que por medio de la cual realiza el anuncio del proyecto denominado: "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**", que afecta a los predios de códigos catastrales Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 y 91-2013-007.

De acuerdo al Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se debe subir la información en la página electrónica institucional respecto del anuncio del proyecto en mención, motivo por el cual **DISPONGO** su ejecución, cuyo contenido es enviado por correo electrónico con la información a cargarse.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

C.C.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, **Secretario del Concejo Municipal**
Arq. Jorge Arévalo Muñoz, **Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones**
Lcdo. Fernando Silva Cruz, **Director General de Imagen Institucional y Publicidad**

JTF/PSP/MVC



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

WL
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARIA MUNICIPAL
RECIBIDO

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Oficio No. DUMCE-2025-09713

Señor
Aquiles Álvarez Henríquez
ALCALDE DE GUAYAQUIL
En su despacho. -

21 MAR 2025 HORA 16:14
FIRMA 2706

Asunto: ENVÍO DE RESOLUCIÓN No. 03-2025-AP contiene el Anuncio del Proyecto “CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR”, cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. AG-AAA-2025-01548, del 21 de marzo de 2025, mediante el cual fundamentado en el oficio No. DUMCE-2025-9667, autoriza a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y a la Procuraduría Síndica Municipal, se continúe con el trámite de expropiación y/o servidumbre correspondiente de los predios afectados por el proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR”; y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), me permito remitirle el **Memorando No. DUMCE-PPM-2025-04817**, de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el **Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.**, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, quien adjunta la **Resolución No. 03-2025-AP**.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	Analista Técnico 6	
Revisado por:	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.,	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad	
Revisado por:	Abg. Fernando Suarez V., Mgtr	Coordinador General de Control y Procesos Legales	
Adjuntos:	Memorando DUMCE-PPM-2025-04817		
Con copia	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Ing. Carlos Vásquez Chang, Abg. Francisco Mendoza Vélez, Ing. Adrián Zambrano M., Sr. Fernando Cornejo V., Archivo/DUMCE	SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS. PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL. GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP. DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.	



Guayaquil, 21 de marzo de 2025

Memorando No. DUMCE-PPM-2025-04817

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. - COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

Asunto: ENVÍO DE RESOLUCIÓN No. 03-2025-AP contiene el Anuncio del Proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5.

De nuestra consideración:

En atención al oficio No. AG-AAA-2025-01548 del 21 de marzo de 2025, mediante el cual el señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, fundamentado en el oficio No. DUMCE-2025-9667, autoriza a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y a la Procuraduría Síndica Municipal, se continúe con el trámite de expropiación y/o servidumbre correspondiente de los predios afectados por el proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), se adjunta la Resolución No. 03-2025-AP.

En tal virtud, se solicita remitir la documentación al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil para su conocimiento y cumplimiento de lo establecido en la resolución.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.

COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD.

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	Analista Técnico 6	
Revisado por:	Abg. Narcisca Moreira Arteaga, Mgtr.	Especialista 3	
Adjuntos:	Oficio No. AG-AAA-2025-01548 Resolución No. 03-2025-AP		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. Abg. Fernando Suarez V., Mgtr. Archivo/DUMCE	DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES. COORDINADOR GENERAL DE CONTROL Y PROCESOS LEGALES	

RESOLUCIÓN N°. 003-2025-AP

ING. JORGE ARÉVALO MUÑOZ, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- QUE, el artículo 76, de la Constitución de la República del Ecuador, estipula que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá entre otras, las siguientes garantías básicas: "(...) 7. *Literal l). Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados*".
- QUE, el artículo 83, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, lo siguiente "*Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente*".
- QUE, en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "*Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*";
- QUE, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada mediante Suplemento del Registro Oficial No. 395, de fecha 04 de agosto de 2008, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y dispone lo siguiente: "*(...) A la declaratoria se adjuntará el certificado del Registrador de la Propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.*"
- QUE, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, establece como uno de los instrumentos para regular el mercado del suelo: "*(...) el anuncio de proyecto (...)*";
- QUE, el artículo 66 de la LOOTUGS, establece lo siguiente: "*El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.*



El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad."

- QUE,** mediante **oficio No. AG-AAA-2024-08224, de fecha el 24 de diciembre de 2024,** suscrito por el Sr. Aquiles Álvarez Henriques, en calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, dispuso: *"amparado en el artículo 60 letra l) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, en concordancia con lo dispuesto en la letra i) relativa a las funciones y responsabilidades de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenida en el artículo 16 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, DELEGO a usted, en calidad de Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, o quien haga sus veces, la atribución de elaborar y suscribir las RESOLUCIONES de los ANUNCIOS DE PROYECTOS, que ejecutará esta Corporación Municipal a partir de la presente fecha, en función de lo prescrito en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo";*
- QUE,** mediante **Requerimiento ingresado vía Sistema de Gestión de Trámites Municipales. No. 2025-17373, de fecha 10 de marzo del 2025,** suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, Presidenta del Concejo Barrial MIAMI BEACH, solicita al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, la construcción de Un Parque Lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.
- QUE,** mediante **Oficio No. CGEP-GEGR-2025-070, de fecha 10 de marzo del 2025,** suscrito por el Ing. Gabriel Gómez Rugel, Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos, traslada al Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verde y espacios Públicos de Guayaquil, PARQUES EP., el requerimiento de la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, Presidenta del Concejo Barrial MIAMI BEACH, relacionado con la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, para su pronunciamiento.



QUE, mediante Oficio No. **EPPAVEPG-2025-0223**, de fecha **10 de marzo del 2025**, suscrito por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verde y Espacios Públicos de Guayaquil, PARQUES EP., mediante el cual emite al señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el informe técnico contenido en el Memorando No. EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072 del 10 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado Coordinador de Parques, el cual indica:

"(...) Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur ..."

QUE, mediante los Oficios Nos. **AG-AAA-2025-1336** y **AG-AAA-2025-2317**, ambos de fecha **11 de marzo del 2025**, mediante los cuales el señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, dispone al Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, y al Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, lo siguiente:

1. *A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.*
2. *Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.*

QUE, mediante **Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283**, de fecha 12 de marzo del 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro Y Avalúos (E) y el Arq. Miguel Serrano T. Jefe Departamental de Catastro (S), remiten al Ing. José Jaramillo B., Coordinador General 2, de la Coordinación General de Estudios y Proyectos, lo siguiente:

"Al respecto cúmplenos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

✉ fcarrascor@guayaquil.gov.ec

✉ geoherjl@guayaquil.gov.ec "

QUE, mediante memorando No. **CGEP-FECR-2025-0001**, de fecha 13 de marzo de 2025, suscrito por la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, quienes en función de la cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia emitido por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, en respuesta al memorando CGEP-2025-0568 del 11 de marzo del 2025, comunica lo siguiente:



"Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E) y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

*Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.***

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones.

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados.

*En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE:
https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0yJjuk2GyET-8_VJSATq?e=P1GG07*

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto."

2



QUE, mediante **Memorando No. DIR-2025-01449**, de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General De Obras Públicas, remite al señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el memorando N°: **CGEP-FECR-2025-0001**, del 13 de Marzo de 2025, suscrito por la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, quienes en función de los Oficios Nos. AG-AAA-2025-1336 y AG-AAA-2025-2317, ambos del 11 de marzo del 2025, emiten las recomendaciones respecto a la construcción del proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**; en la que señalan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

.../...

QUE, mediante **Oficio No. DUMCE-2025-9226**, de fecha 17 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, Remite al señor Aquiles Álvarez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4559 del 17 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgr - Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgr. - Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, quienes emiten el Informe de viabilidad con respecto al proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, en cuyo criterio técnico, se indica lo siguiente:

(.../...)

*En virtud de lo expuesto, y en alineación con los objetivos del Plan de Desarrollo y sus estrategias de articulación establecidas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), vigentes a la fecha, se informa que el ámbito del proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Ximena.*

*De acuerdo con el PDOT, el proyecto se enmarca en el Anexo 2, específicamente en el **EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**, dentro del **SISTEMA SOCIOCULTURAL**. Este eje responde al Objetivo Estratégico y de Gestión para el Desarrollo, que busca apoyar el desarrollo integral de los ciudadanos mediante la implementación y mejora de áreas verdes, promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.*

Conforme al PUGS tiene las siguientes asignaciones en materia de Uso y Gestión del suelo:

- **Componente Estructurante:**
 - Clasificación del Suelo: **SUELO URBANO**
 - Subclasificación del suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- **Componente Urbanístico:**
 - Polígono de Intervención Territorial: **PIT-U-A18-01**
 - Tratamiento Urbanístico: **SOSTENIMIENTO**
 - Usos de Suelo Específicos: **USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO Y USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS.**
 - Subzonas: **ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV), ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)**

FAW



*Respecto a la estructura vial se pudo constatar en el contexto inmediato al predio en consulta, vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria, hacia el nor-este se encuentra una vía calificada como **V3'**, con un derecho de vía de 12-30 metros, y hacia el oeste se encuentra una vía propuesta calificada como **V1**, con un derecho de 70-100 metros y hacia el norte se encuentra una vía calificada como **V2**, con un derecho de vía de 30 a 50 metros.*

*Con respecto a la solicitud de análisis para desarrollar un proyecto de **parque**, de acuerdo con lo que establece la **Resolución 0012-CTUGS-2022**), este se calificaría como un equipamiento **recreativo y deporte**, a una escala **barrial**, con un radio de influencia de 400 metros y una población a servir aproximada de 2.000 habitantes, y conforme al **artículo. 53.2**, del PDOT y PUGS, el desarrollo de un equipamiento de esparcimiento y encuentro se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil*

Respecto al análisis del Índice Verde Urbano (IVU), se determina que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del IVU, ya que no cumple con el valor de 9m²/hab. establecidos en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo que el desarrollo de un proyecto de las características de recreativo y deporte, ayudara a elevar este índice.

*En este contexto, este departamento informa que es **VIABLE**, el desarrollo del proyecto de **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, ya que está alineado con los **Objetivos del Plan de Desarrollo** y sus estrategias de articulación territorial y están en concordancia con la planificación del **Ordenamiento Territorial**, conforme a lo estipulado en el artículo 55 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)** y de la **Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027** y el **Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**.*

Se recomienda, sin perjuicio de la viabilidad previamente indicada, que, con carácter previo al inicio de la ejecución del proyecto, se solicite y obtenga la factibilidad por parte de las siguientes entidades competentes:

- *Coordinación General de Catastro y Avalúos*
- *Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes*
- *Gerencia de Gestión de Riesgos de SEGURA EP"*

QUE, mediante oficio **No. AG-AAA-2025-1536, de fecha 20 de marzo del 2025**, suscrito por el señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, remite al Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, el memorando No. DIR-2025-1449, firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva a complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poder iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**.

QUE, mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4767, de fecha 21 de marzo del 2025**, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, solicita a la Coordinación General de Catastro y Avalúos, remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. **91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007**.

2 PA

QUE, mediante **Memorando No. DUMCE-CA-2025-4775, de fecha 21 de marzo del 2025**, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinación General de Catastro y Avalúos (E), y la Arq. Karina Gonzalez Morales, Jefa Departamental de Catastro, dirigido a la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, en atención al Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4767, del 21 de marzo del 2025, indican lo siguiente:

Código Catastral: 91-2013-001-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 73.725,00 m²
Clasificación: "F2" (Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. COOTAD Art. 507 letra a.)

Código Catastral: 91-2013-003-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
(De acuerdo a la escritura de Transferencia- Aporte inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de julio de 1990)
Área de Solar: 52.327,52 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-004-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 112.184,16 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

Código Catastral: 91-2013-005-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
(De acuerdo a la escritura de Compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1965)
Área de Solar: 103.687,00 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)





Código Catastral: 91-2013-007-0-0-0
Ubicación: 3° PASAJE 11H SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de agosto de 2021)
Área de Solar: 16.187,60 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)"

En relación a la Cartografía digital actualizada del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", fue remitida a la Coordinación General de Estudios y Proyectos, mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, mismo que se adjunta."

QUE, mediante **oficio No. DUMCE-2025-9667, de fecha 21 de marzo del 2025,** suscrito por el Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, remite al señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil el informe técnico contenido en el memorando DUMCE-PPM-2025-4781 del 21 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr., Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, en el que se encuentra la información solicitada mediante el Oficio No. **AG-AAA-2025-1536 del 20 de marzo del 2025,** con la finalidad de poder iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".**

QUE, mediante **Memorando No. EPPAVEPG-2025-0268, de fecha 21 de marzo de 2025,** el Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Publica Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, PARQUES EP., remite entre otros a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, el informe técnico contenido en el **memorando No. EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0126, del 21 de marzo de 2025,** suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado, Coordinador de Parques de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, PARQUES EP., con respecto al proyecto referido, en el cual indica lo siguiente:

"La identificación, diseño y establecimiento de este nuevo espacio al sur Guayaquil, es una oportunidad de crear un espacio infraestructura verde de gran importancia para la para la comunidad, incorporando elementos naturales, con la selección de especies arbóreas adecuadas que permitan conservar el germoplasma nativo de la ciudad.

En tal sentido, se considera factible la implementación del proyecto, por lo que se sugiere que, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur."

rk



QUE, mediante oficio No. AG-AAA-2025-1548, de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el señor Aquiles Álvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, fundamentado en el oficio No. DUMCE-2025-9667, autoriza a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y al Procuraduría Síndica Municipal, se continúe con el trámite de expropiación y/o servidumbre correspondiente de los predios afectados por el proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

QUE, mediante memorando No. DAJ-EXP-2025-1873, de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el Abg. Geovanny Unamuno Vera, Coordinador Técnico de Expropiaciones 2, de la Dirección General de Asesoría Jurídica, fundamentado en el oficio No. AG-AAA-2025-1548, solicita la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, la consolidación de la información solicitada, que corresponde a:

("...")

1. **Anuncio de Proyecto** debidamente perfeccionado en la forma establecida en el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

En tal virtud, es imprescindible que la Secretaría General deberá remitir a la dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, referente al Anuncio de Proyecto, la constancia de que se ha realizado las gestiones siguientes:

- *Publicación en un diario de amplia circulación, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio.*
- *Publicación en la página electrónica institucional.*
- *Notificación a los propietarios del predio.*
- *Notificación a la dependencia de avalúos y catastro del GADM.*
- *Razón de inscripción emitida por el registrador de la Propiedad del Cantón.*

2. **Informe de valoración** con el siguiente detalle:

- *Determinar al propietario.*
- *Linderos y mensuras según escritura y datos de inscripción del predio en el Registro de la Propiedad del Cantón.*
- *Linderos y mensuras de la parte afectada.*
- *Linderos y mensuras de la parte restante, de ser el caso.*
- *Avalúo del predio afectado.*

3. **Informe técnico y justificativo** de la obra junto con el Proyecto, así como los planos de la obra en donde se indique la afectación.

4. **Informe de No Oposición** al Plan de Ordenamiento Territorial".

QUE, a efectos de realizar el anuncio del proyecto, se considera como área de influencia la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5.



- QUE,** de conformidad a lo previsto en el Art. 66 de la LOOTUGS, a efectos de realizar el anuncio del proyecto, respecto al plazo de inicio de la obra, conforme a lo señalado en el Memorando DIR-2025-01489 del 18 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General De Obras Públicas, se establece que: "(...) El inicio de obra está previsto para el segundo semestre del año 2026, sin perjuicio de posibles variaciones."
- QUE,** por lo antes expuesto, es procedente emitir el Anuncio del Proyecto en los términos de ley respecto de la indicada obra;
- QUE,** en mi calidad de delegado del Alcalde de Guayaquil, y en conformidad con el Oficio No. **AG-AAA-2024-08224**, fechado el 24 de diciembre de 2024, así como con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y demás normativa vigente, relacionados con el Anuncio del Proyecto;

RESUELVO:

PRIMERO. – REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**".

El área de influencia del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**", es la totalidad del predio signado con el código catastral No. **91-2013-7**, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales **Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5**; conforme al **Memorando No. DUMCE-CA-2025-4775**; y el inicio de obra es el determinado por el Director General De Obras Públicas, mediante memorando DIR-2025-01489 del 18 de marzo del 2025, para el **segundo semestre del año 2026**, sin perjuicio de posibles variaciones.

Este anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras a ejecutarse al valor de la fecha de este anuncio público.

SEGUNDO. - DISPONER LA PUBLICACIÓN de este anuncio del proyecto en un diario de amplia circulación en la ciudad de Guayaquil y en la página electrónica de esta Municipalidad de Guayaquil.

TERCERO. - DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO a los propietarios de los predios descritos en el siguiente cuadro:

#	CÓDIGO CATASTRAL	PROPIETARIO
1	91-2013-001-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
2	91-2013-003-0-0-0	COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
3	91-2013-004-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
4	91-2013-005-0-0-0	INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
5	91-2013-007-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED



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

Así como también a la Dirección General de Tecnologías de la Información; a la Coordinación General de Catastro y Avalúos de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; a la Dirección General de Obras Públicas; a la Dirección General Financiera; a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verde y espacios Públicos de Guayaquil, PARQUES EP.; a la Dirección General de Aseo Cantonal y Servicios Especiales; a la Procuraduría Síndica Municipal; y al Registro de la Propiedad de Guayaquil.

QUINTO. - De las publicaciones y de las notificaciones antes referidas ENCÁRGUESE A LA SECRETARÍA MUNICIPAL. Su titular será responsable del cumplimiento efectivo de tales actos.

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DEL DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.

DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



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

ALCALDIA

Guayaquil, 24 de diciembre de 2024
AG-AAA-2024-08224

Ingeniero
Jorge Arévalo Muñoz
**DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES**
En su despacho. -

De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento que amparado en el artículo 60 letra l) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, en concordancia con lo dispuesto en la letra i) relativa a las funciones y responsabilidades de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenida en el artículo 16 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, **DELEGO** a usted, en calidad de **Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, o quien haga sus veces**, la atribución de **elaborar y suscribir las RESOLUCIONES de los ANUNCIOS DE PROYECTOS**, que ejecutará esta Corporación Municipal a partir de la presente fecha, en función de lo prescrito en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Lo anterior previo cumplimiento de las normas jurídicas exigibles.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE GUAYAQUIL

FCK/JTF/SLC

c.c.: Abg. Felipe Cabezas – Klaere, Secretario del Concejo Municipal

Guayaquil, lunes 10 de marzo del 2025

Dr. Aquiles Álvarez

Alcalde de la Muy Honra Municipalidad de Guayaquil
En su despacho. ~

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, moradores de las Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, ubicadas en el sector del Guasmo Sur, acudimos respetuosamente ante usted y su digna autoridad para presentar una solicitud que consideramos de vital importancia para el bienestar y desarrollo integral de nuestra comunidad. Solicitamos, con el debido respeto y entusiasmo, la construcción de un parque lineal en nuestro sector, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil.

MARCO LEGAL

Conforme lo establece el artículo 264, numeral 3, de la Constitución de la República del Ecuador, y el artículo 54, literal h, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva de "planificar, construir y mantener parques, plazas, áreas recreativas y demás espacios públicos". En este sentido, la construcción de un parque lineal es una obra que cae plenamente dentro de las atribuciones de la Alcaldía de Guayaquil, lo que nos motiva a presentar esta solicitud con la certeza de que es una iniciativa viable y alineada con sus responsabilidades legales.

JUSTIFICACIÓN

Un parque lineal no es solo un espacio físico, sino un lugar de encuentro que fomenta la cohesión social, la recreación y el bienestar de nuestras familias. En nuestras cooperativas y pre-cooperativas habitan niños, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad que carecen de áreas verdes adecuadas para el esparcimiento, el ejercicio físico y la integración comunitaria. Este proyecto sería un paso significativo para mejorar la calidad de vida de cientos de moradores, ofreciendo un entorno seguro y saludable, donde las nuevas generaciones puedan crecer y los adultos mayores, disfrutar de su tiempo libre.

La creación de un parque lineal contribuiría a embellecer el paisaje urbano de nuestro sector, proyectando una imagen de progreso y cuidado por parte del municipio hacia sectores históricamente desatendidos. Los moradores de las Cooperativas y Urbanizaciones: Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, estamos dispuestos a colaborar activamente con la Alcaldía en este proyecto, ya sea mediante mingas comunitarias, aporte de ideas para el diseño o apoyo en el mantenimiento futuro del parque. Esta obra es una oportunidad para fortalecer el sentido de pertenencia y la participación ciudadana en nuestra comunidad.

Señor Alcalde, Guayaquil es una ciudad que se caracteriza por su constante crecimiento y su visión de futuro. Usted, como líder de esta metrópoli, tiene en sus manos la posibilidad de transformar la vida de miles de habitantes de nuestras pre-cooperativas con una obra que

perdure en el tiempo y que sea recordada como un símbolo de su compromiso con el bienestar de todos los guayaquileños, sin distinción. Un parque lineal no solo sería un espacio físico, sino un legado de esperanza, salud y unión para nuestras familias.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente que la Alcaldía de Guayaquil, bajo su dirección, contemple la viabilidad de este proyecto. Estamos seguros de que, con su apoyo, esta iniciativa se convertirá en una realidad que beneficiará a las presentes y futuras generaciones.

Agradecemos de antemano su atención y confiamos en su sensibilidad y compromiso con el desarrollo equitativo de Guayaquil.

Sin más que agregar, nos despedimos con la mayor consideración y respeto.

Atentamente,

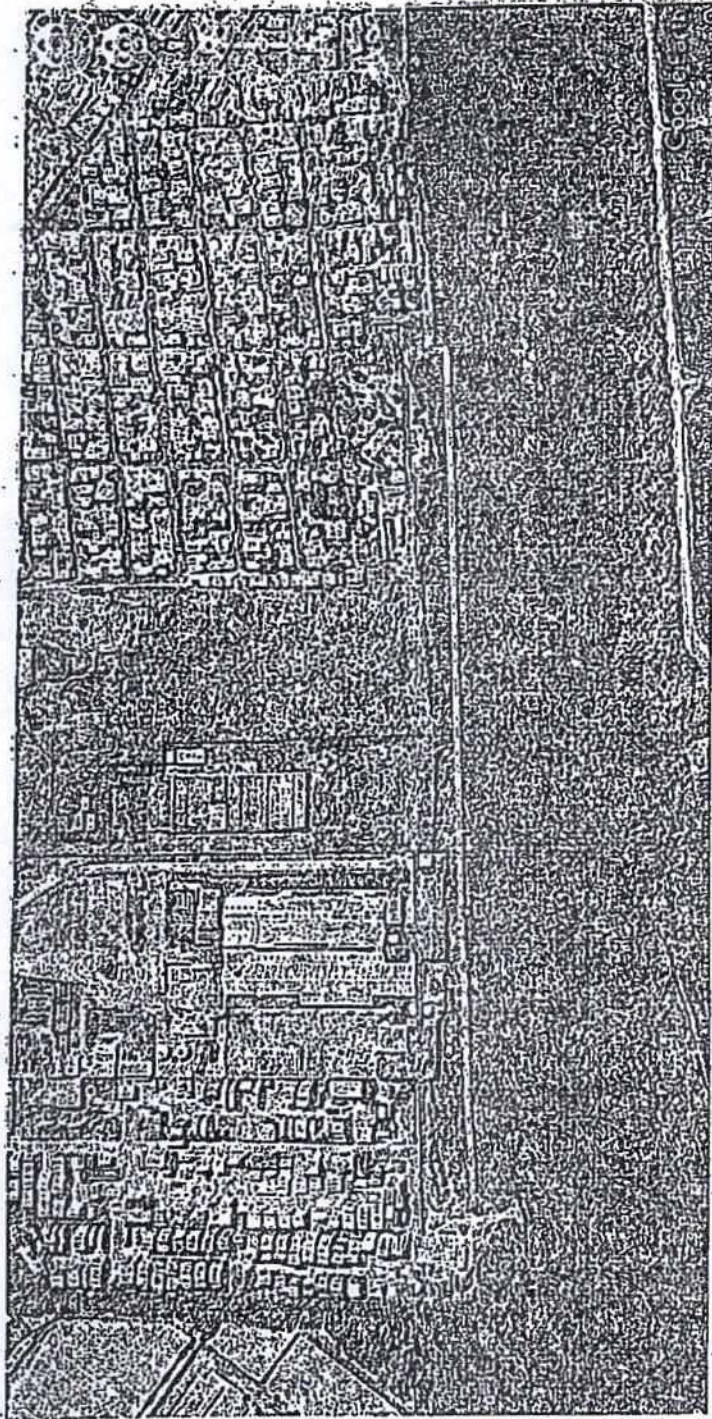
Blanca Villón

BLANCA LIJAN VILLON ARRICEAGA
Presidenta del Consejo Barrial MIAMI BEACH
C.I.0913928347
BLANCAVILLON@HOTMAIL.COM
CEL. 0969288903

Adjunto: Firmas de respaldo de los moradores y comunidad educativa

Adjuntos:
- Croquis del área propuesta
- Lista de firmas de apoyo de los moradores.

CROQUIS DEL ÁREA PROPUESTA





**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
GOBIERNO MUNICIPAL

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

Señor Ingeniero
José Adrián Zambrano Montesdeoca
**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES
Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP.**
Ciudad. -

Asunto: Ventanilla Universal Requerimiento No. 2025-17373
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas:
Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy
Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

De mi consideración:

Mediante memorando No. SEYP-2024-1080 de fecha 26 de marzo del 2024, el Ing. José Jaramillo Briceño, Subdirección de Estudios y Proyectos, indica: "...sirva la presente para **DELEGARLO PARA QUE, EN MI NOMBRE Y EN MI REPRESENTACIÓN** revise las respuestas y suscriba oficios de los requerimientos ingresados en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de acuerdo con los informes generados por los supervisores de la Subdirección de Estudios y Proyectos...".

Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lillian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionada, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Gabriel Gómez Rugel
JEFE DEL DPTO. DE PROYECTOS URBANOS

Elaborado por:	Ing. Raúl Yanzapanta N., - Supervisor de Estudios
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco R., - Jefe del Dpto. de Proyectos Rurales
Con copia:	Ing. Gustavo Bolaños., - Analista 6 Lcda. Us Bravo V., - Asistente Administrativo Ab. Samantha Quijije G., - Asistente Técnico 2



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Somanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

cod.
2317
11/3/25.

Guayaquil, 10 de marzo de 2025

Oficio Nro. **EPPAVEPG-2025-0223**

Señor

Aquiles Alvarez Henriques

ALCALDE DE GUAYAQUIL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

En su despacho.-

Asunto: Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur. Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

De mi consideración:

Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente:

"(...) Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento."

Ante lo expuesto, sírvase encontrar adjunto el memorando EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072 suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado, Coordinador de Parques, quien, en relación con la solicitud de la presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, informa:

"(...) Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL

pas
1336

11-03-25



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur ..."

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



JOSE ADRIAN
ZAMBRANO
MONTESDEOCA

Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL

Elaborado por:	Ing. Gabriela Cargua – Analista
Con copia:	Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos-Dirección de Obras Públicas Ing. Jorge Uscocovich G., Gerente de Operaciones Ing. Pedro Andrade A., Coordinador de Parques Archivo



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Somanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072

Para: Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
GERENTE GENERAL – PARQUES EP.

De: Ing. Pedro Andrade Alvarado
COORDINADOR DE PARQUES

Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

En atención al oficio indicado en la referencia, suscrito por el Ing. Gabriel Gómez Rugel, Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos, mediante el cual informa:

"(...) la señora Blanca Lillian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, ..."

Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



El nombre de este documento es:
PEDRO JOSÉ ANDRADE
ALVARADO

Ing. Pedro Andrade Alvarado
Coordinador de Parques
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Ciudad
de todos





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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025

AG-AAA-2025-1336

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Ing. Carlos Vásquez Chang, **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**
En sus despachos.-

Asunto: **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para DISPONER lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaare, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arceaga, PRESIDENTA DEL CONSEJO BARRIAL MIAMI BEACH



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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025
AG-AAA-2025-2317

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Ing. Carlos Vásquez Chang, **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**
En sus despachos.-

Asunto: **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para **DISPONER** lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DÍOS, PATRIA Y LIBERTAD

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arriceaga, PRESIDENTA DEL CONCEJO BARRIAL MIAMI BEACH



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

Guayaquil, 12 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283

Ingeniero
José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto:
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR
GUASMO SUR"

De nuestra consideración:

En atención al **Memorando CGEP-2025-0568** de fecha 11 de marzo de 2025, mediante el cual se remite a esta Coordinación General mediante enlace de descarga, el archivo digital en formato .dwg, que contiene la ubicación geográfica del proyecto denominado "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Al respecto cumpíenlos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

- fcarrascor@guayaquil.gov.ec
- geoherj@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
**NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYOSI**

Arq. Natasha Gamez Ayovi
COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)



Firmado digitalmente por:
**MIGUEL ANGEL
SERRANO TOMALA**

Arq. Miguel Serrano T.
JEFE DEPARTAMENTAL DE CATASTRO (S)

Elaborado por:	Revisado por:
 Firmado digitalmente por: ROBERTO EDUARDO VALENCIA ESCALANTE	 Firmado digitalmente por: MARHTA KARENINA SALAS RAMIREZ
Ing. Roberto Valencia Analista Técnico 3	Geog. Martha Salas Analista Técnico 4
C.C.: Ing. Jorge Arévalo Muñoz - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. - COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES Archivo DUMCE-CA-2025	

Dirección: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil Teléfonos: (+593 4) 259 4800 Correo: info@guayaquil.gob.ec



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL, GUAYAS DEPARTAMENTO

Guayaquil, 11 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0568

Para: Ing. Jorge Luis Arevalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-2317

De mi consideración:

Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto:

Enlace:

https://1drv.ms/f/s!Ajw_WuFuk0yJjuZEGu0XeeJT8ZeMag?e=04lwtd

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por
**JOSE GABRIEL
JARAMILLO BRICEÑO**

Ing. José Jaramillo B.
**COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS**

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo 1
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco.- Jefe Departamental - Departamento de Proyectos Rurales
Con copia:	File



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR SU BUENA GOBIERNO

Guayaquil, 13 de Marzo de 2025

Memoranda No. CGEP-FECR-2025-0001

Para: Ing. José Jaramillo B., Coordinador General de Estudios y Proyectos

De: Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales
Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante documento de la referencia, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por Aquiles Álvarez, Alcalde de Guayaquil, quien traslada el oficio EPPAVEPG-2025-0223, de fecha 10 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Adrian Zambrano Mostesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en el que solicitó la construcción del proyecto del asunto, para lo cual dispone lo siguiente:

"...Al Director General de Obras Públicas de ser viable el mismo realizar los estudios correspondiente e incorporarlo en su plan de obras prioritarias".

Mediante memorando CGEP-2025-0568, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Jose Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos, se realiza la solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gamez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad,

Dirección: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil - **Teléfonos:** (+593 4) 259 4800 - **Correo:** info@guayaquil.gob.ec



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL, INICIANDO LA VIDA

Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones. ✓

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados. ✓

En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE: ✓

https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0yJjuk2GyET-8_VJSATg?e=P1GG07 ✓



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
PEROCHI, SUI, CIO, P, O, C, O, N, T, E

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto.

Agradecido por la atención a la presente, me despido.

Atentamente

Elaborado por:



Fernanda Carrasco R. por:
**FERNANDA ELIZABETH
CARRASCO ROMERO**

Ing. Fernanda Carrasco R.

JEFE DE PROYECTOS RURALES

Revisado por:



Juan Kronfle R. por:
**JUAN ALFREDO
KRONFLE RAMIREZ**

Arq. Juan Kronfle R.

JEFE DE DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANISMO VIAL



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR SU SUAVE Y ESPECÍFICO CLIMA

cod.
2475.

Guayaquil, 14 de marzo de 2025

Memorando No. DIR-2025-01449

Para: Sr. Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil

De: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, mediante el cual recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS EDUARDO
VÁSQUEZ CHANG**

"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. Carlos Vásquez Chang

DIRECTOR GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

Elaborado por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamento de Proyectos		Firmado electrónicamente por: FERNANDA ELIZABETH CARRASCO ROHNERO
Revisado por:	Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos		Firmado electrónicamente por: JOSÉ GABRIEL JARAMILLO BRICEÑO
Adjunto:	Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memoranda No. DUMCE-CA-2025-4283 Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memoranda No. CGEP-2025-0568		
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal Ing. Jorge Arévalo, Mgr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental de Proyectos Rurales		

Señor
Aquiles Alvarez Henriques
Alcalde de Guayaquil
En su despacho. -

Asunto: Traslado de la Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR"**.

De mis consideraciones:

En atención al Oficio AG-AAA-2025-1336, con fecha 11 de marzo del 2025, mediante el cual solicita la viabilidad con respecto al proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, sírvase encontrar adjunto el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4559, de fecha 17 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Jorge Arévalo, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firmado electrónicamente por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Revisado por:	Arq. Lisse Llerena Sandoya	Jefa Departamental	 Firmado electrónicamente por: LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad	 Firmado electrónicamente por: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjunto:	Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4559 Oficio AG-AAA-2025-1336		
Con copia:	Ab. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario Municipal		
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. -Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad		
	Ab. Fernando Suárez V.- Coordinador General de Control y Procesos Legales		
	Archivos / DUMCE		



Guayaquil, 17 de marzo de 2025

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz –**Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.**

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr - **Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad**
Arq. Lisse Llerrena Sandoya, Mgtr. - **Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial**

Referencia.: Oficio AG-AAA-2025-1336 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223

Asunto: Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR”.**

De mis consideraciones:

En atención al punto uno del oficio AG-AAA-2025-1336, con fecha 11 de marzo del 2025 mediante el cual se solicita: *“(...) A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.”*

Por lo expuesto, cúmpleme informarle, dentro del ámbito de nuestras competencias, lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

Mediante **Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223**, que en su parte pertinente indica:

“(...) Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente:

“(...) Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento.” (...)

Mediante **Memorando No. CGEP-2025-0568**, que en su parte pertinente indica:

“(...) Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto: ...”

2. NORMATIVA APLICABLE.

- 2.1. Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización (COOTAD), expresa:

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

g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial (...)"

- 2.2. Resolución del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo 0012-CTUGS-2022, publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 del 10 de mayo del 2022.
- 2.3. Conforme a las competencias del Departamento de Ordenamiento Territorial, establecidas en la Resolución Administrativa AA-301-2024 ROF de fecha 14 de junio del 2024, que expide el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, dentro de las funciones y responsabilidades expresa lo siguiente:

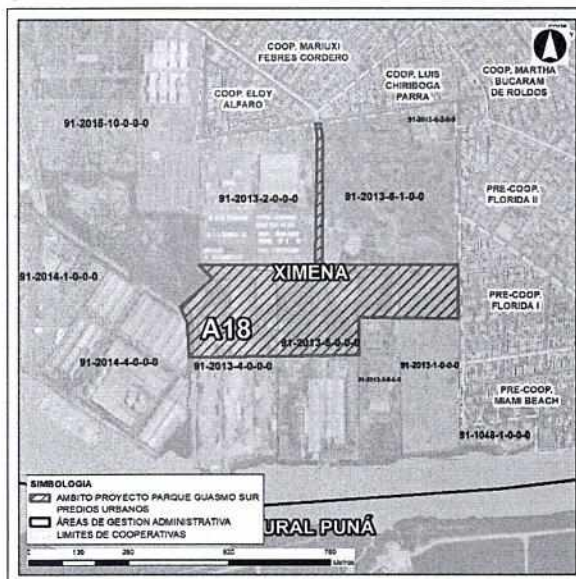
"(...) d) Elaborar la planificación y supervisar la ejecución de los planes de uso y gestión de suelo - PUGS y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, así como sus modificaciones o actualizaciones, según las normativas vigentes (...)"

- 2.4. Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT Y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, vigente a la fecha.

3. ANÁLISIS Y DESARROLLO:

3.1. UBICACIÓN.

De acuerdo con el PDOT Y PUGS, vigente a la fecha, se procedió a implantar el polígono que delimita el ámbito del proyecto y se identificó que el mismo se encuentra ubicado dentro del Limite Político Administrativo de La Cabecera Cantonal del Cantón Guayaquil, en la Parroquia **Ximena**, en el Área de Gestión Administrativa **A18**, colindando en su lado este con las cooperativas, Miami Beach y su complemento, Florida I, Florida II, y en su lado norte con las cooperativas, Eloy Alfaro y Luis Chiriboga Parra.



3.2. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT).

EJE DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO PND:	SOCIAL
EJES PLAN DE TRABAJO ALCALDE:	EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO
OBJETIVO ESTRATÉGICO Y DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO:	Apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.
PLAN/PROGRAMA/PROYECTO:	Mantenimiento y preservación de áreas verdes urbanas.

3.3. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS).

3.3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el **Anexo 1**, Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil, se identifica que el polígono en consulta está implantado en **SUELO URBANO**, y según el **Anexo 2.2**, Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, se implanta en **SUELO URBANO CONSOLIDADO**. (Ver Anexo A, artículos 16, 17, 18, 18.1).

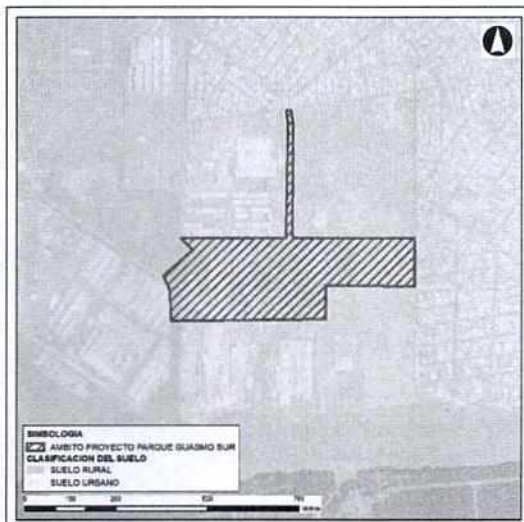


Imagen 1. Clasificación del Suelo

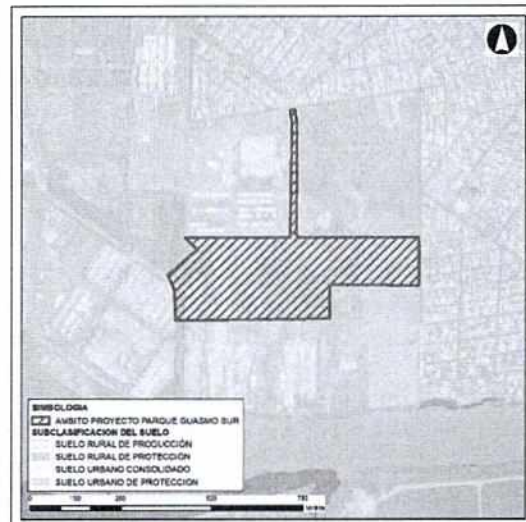


Imagen 2. Subclasificación del Suelo.



3.3.2. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE:

3.3.2.1. SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

De acuerdo con el **Anexo 3.1** Estructura Vial de la Cabecera Cantonal de Guayaquil– Red Vial Primaria y Secundaria, en el contexto inmediato al polígono en consulta, se identificaron las siguientes vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria:

A su lado nor-este se encuentra una vía propuesta calificada como **V3'**, con un derecho de vía de 12-30 metros, correspondiente a la estructura vial secundaria, hacia su lado oeste se encuentra una vía propuesta calificada como **V1**, con un derecho de 70-100 metros y hacia su lado norte se encuentra una vía calificada como **V2**, con un derecho de vía de 30 a 50 metros ambas correspondientes a la estructura vial primaria (Ver Anexo A, artículos 75, 75.2).

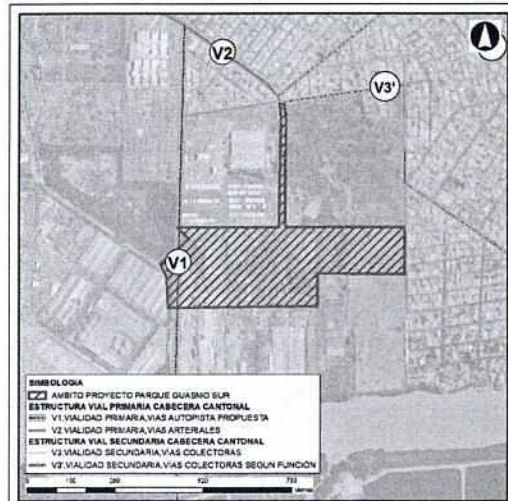


Imagen 3. Estructura Vial

3.3.2.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Con base en lo establecido en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 publicada el 08 de marzo del 2022, se realizó el análisis del ámbito que delimita el proyecto en consulta para establecer la viabilidad de este, como resultado, se determina que este proyecto está calificado como un equipamiento esencial en la tipología de **RECREACION Y DEPORTE**, a una escala **BARRIAL**, con un radio de influencia de 400 metros y una Población servida de 2000 habitantes, por lo que este proyecto se considera de beneficio a la población de las cooperativas de este sector. (Ver Anexo B, RESOLUCIÓN 0012, artículo 36)

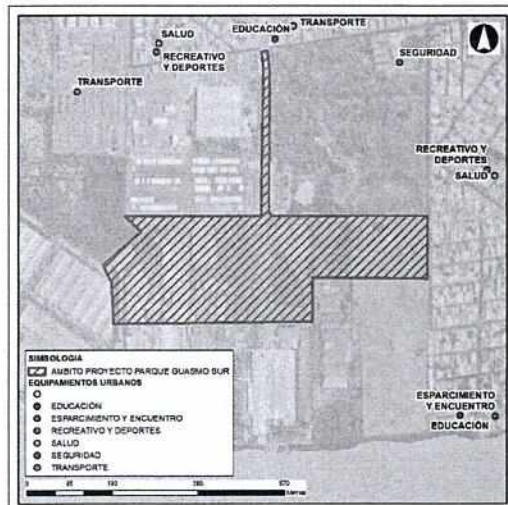


Imagen 4. Equipamientos

Adicionalmente el desarrollo de un equipamiento de esta categoría es factible desarrollarse en cualquier zona conforme lo estipula el PDOT y PUGS en su **artículo. 53.2 "Condicionantes de ubicación. – A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo"**.



3.3.2.3. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO.

De acuerdo con el **Artículo 76.4** donde se establece “ (...) Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m² de áreas verdes/habitante), se realizó un análisis espacial de las áreas verdes de la cabecera cantonal, el cual consta en el Anexo B de la presente ordenanza. Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m²/hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m²/hab. (...)”. Además, la **tabla 191. Cuantificación del Índice Verde Urbano (IVU)**, de la memoria técnica del PDOT y PUGS, determina para el Área de Gestión Administrativa **A18**, en la cual se implanta el proyecto “**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR**”, lo siguiente:

INDICE VERDE URBANO				
DETALLE DEL PROCEDIMIENTO	ITEM	AREA (m ²)	POBLACIÓN (hab)	IVU (m ² /hab)
La extensión del AGA 18 comprende la parroquia: Ximena, Suelo Urbano Consolidado con una extensión aproximada de 8'601.877,67 m ² y una población aproximada de 130.295,00 habitantes, para el cálculo de índice verde urbano se consideraron parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas, terrenos baldios, bosques, entre otras según la resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 para lo cual en el AGA 018 nos dio un área de: 134.106,09 m ²	AGA-18	134106.1	130295	1.03

En consecuencia, se concluye que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del Índice Verde Urbano, ya que no cumple con el valor establecido de 9 m²/hab. establecido en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo tanto, el desarrollo de un proyecto de las características de recreación y deporte contribuye a un incremento del IVU, mejorando así la calidad de vida de los residentes del sector.

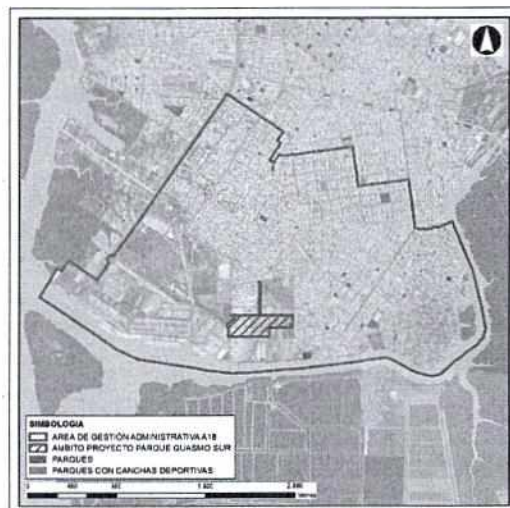


Imagen 5. IVU



3.3.3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

De acuerdo con el **Anexo 6.1** Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal, el área objeto de la consulta está implantado en el **PIT-U-A18-01** con tratamiento de **SOSTENIMIENTO**.
(Ver Anexo A, artículos 25, 27, 28,28.1, 32).

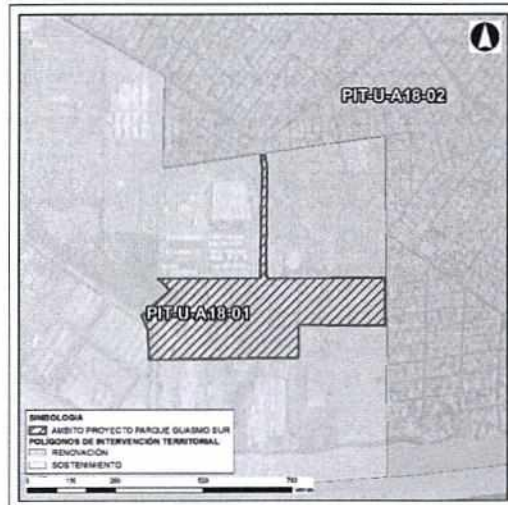


Imagen 6. PITS

3.3.4. USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

En conformidad con el **Anexo 7.1** Usos de Suelo Específicos de los de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal, y se identificó que los predios en consulta se implantan en los siguientes usos de suelo:

- **USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO**
- **USO DE PROTECCION DE RIESGOS**

(Ver Anexo A, artículos 54, 55, 55.4 55.12, 55.5).

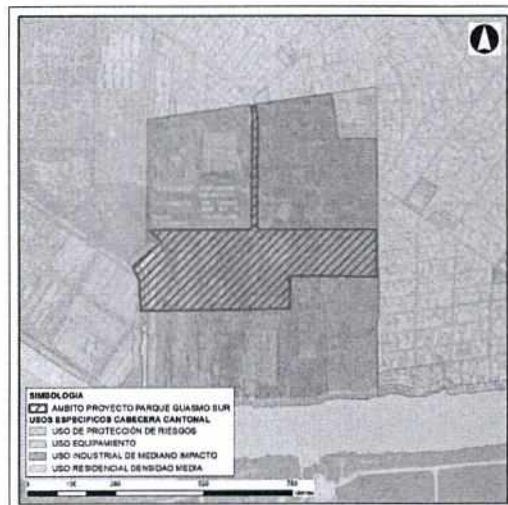


Imagen 7. Usos Específicos



3.3.5. ANALISIS DEL USO DE SUELO EN EL CONTEXTO INMEDIATO.

En su contexto inmediato se identifica que el polígono establecido para el proyecto colinda con sectores con Usos de Equipamiento, Usos Residencial de densidad media y Usos Comerciales y de Servicios, por lo que un proyecto de Recreación se integra de manera efectiva con la realidad del sector.

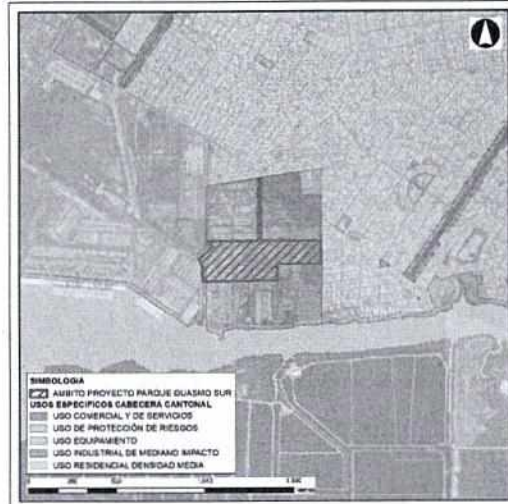


Imagen 8. Contexto de Usos

3.3.6. APROVECHAMIENTO DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

En conformidad con el Anexo 8.2 Subzonas de la Cabeceras Parroquiales, se identifica que los predios en consulta se implantan en las siguientes subzonas:

- ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV)
- ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)

(Ver Anexo A, artículo 50).

Y en de acuerdo con el Anexo 9.1 Cuadro de subzonas del cantón Guayaquil por sus actividades generales, las actividades que se desarrollan dentro de cada una de estas subzonas se describen a continuación:

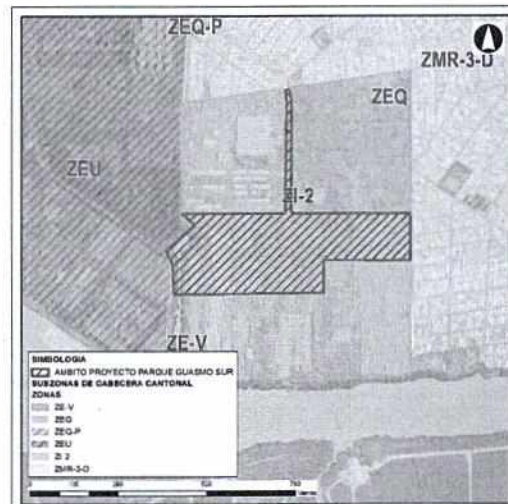


Imagen 9. Subzonas

Zona Industrial Dos (ZI-2): Se permiten actividades de industrias manufactureras (instalaciones industriales) de bajo y mediano impacto, comercio al por mayor y al por menor, restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas, instalaciones para servicio de transporte almacenamiento y comunicaciones, instituciones monetarias, bienes inmuebles, oficinas administrativas y de servicios profesionales, servicios de saneamiento, laboratorios de investigación, servicios médicos, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales, organizaciones internacionales y otros servicios extraterritoriales.



Zona Especial Vulnerable (ZE-V): Se prohíbe la edificación. Sin embargo, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, turismo y deportivas, así como obras con fines de mitigación y adaptación a riesgos en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

4. CRITERIO TÉCNICO

En virtud de lo expuesto, y en alineación con los objetivos del Plan de Desarrollo y sus estrategias de articulación establecidas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (**PDOT y PUGS**), vigentes a la fecha, se informa que el ámbito del proyecto "**CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR**", se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Ximena.

De acuerdo con el **PDOT**, el proyecto se enmarca en el Anexo 2, específicamente en el **EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**, dentro del **SISTEMA SOCIOCULTURAL**. Este eje responde al Objetivo Estratégico y de Gestión para el Desarrollo, que busca apoyar el desarrollo integral de los ciudadanos mediante la implementación y mejora de áreas verdes, promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.

Conforme al **PUGS** tiene las siguientes asignaciones en materia de Uso y Gestión del suelo:

- **Componente Estructurante:**
 - Clasificación del Suelo: **SUELO URBANO**
 - Subclasificación del suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- **Componente Urbanístico:**
 - Polígono de Intervención Territorial: **PIT-U-A18-01**
 - Tratamiento Urbanístico: **SOSTENIMIENTO**
 - Usos de Suelo Específicos: **USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO Y USO DE PROTECCION DE RIESGOS.**

 - Subzonas: **ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV), ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)**

Respecto a la estructura vial se pudo constatar en el contexto inmediato al predio en consulta, vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria, hacia el nor-este se encuentra una vía calificada como **V3'**, con un derecho de vía de 12-30 metros, y hacia el oeste se encuentra una vía propuesta calificada como **V1**, con un derecho de 70-100 metros y hacia el norte se encuentra una vía calificada como **V2**, con un derecho de vía de 30 a 50 metros.

Con respecto a la solicitud de análisis para desarrollar un proyecto de **parque**, de acuerdo con lo que establece la **Resolución 0012-CTUGS-2022**), este se calificaría como un equipamiento **recreativo y deporte**, a una escala **barrial**, con un radio de influencia de 400 metros y una población a servir aproximada de 2.000 habitantes, y conforme al artículo **artículo. 53.2**, del **PDOT y PUGS**, el desarrollo de un equipamiento de esparcimiento y encuentro se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil



Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4559

Pag. 9

Respecto al análisis del Índice Verde Urbano (IVU), se determina que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del IVU, ya que no cumple con el valor de 9m²/hab. establecidos en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo que el desarrollo de un proyecto de las características de **recreativo y deporte**, ayudara a elevar este índice.

En este contexto, este departamento informa que es **VIABLE**, el desarrollo del proyecto de **"CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, ya que está alineado con los **Objetivos del Plan de Desarrollo** y sus estrategias de articulación territorial y están en concordancia con la planificación del **Ordenamiento Territorial**, conforme a lo estipulado en el artículo 55 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)** y de la **Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027** y el **Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**.

Se recomienda, sin perjuicio de la viabilidad previamente indicada, que, con carácter previo al inicio de la ejecución del proyecto, se solicite y obtenga la factibilidad por parte de las siguientes entidades competentes:

- Coordinación General de Catastro y Avalúos
- Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes
- Gerencia de Gestión de Riesgos de SEGURA EP

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ANDRÉS AGUSTÍN
PONCE ANZULES**

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,
PROYECTOS Y MOVILIDAD**



Firmado electrónicamente por:
**LISSE ELIZABETH
LLERENA SANDOYA**

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.
**JEFA DEPARTAMENTAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firmado electrónicamente por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Adjunto:	Oficio AG-AAA-2025-1336 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suarez – Coordinador General de Control y Procesos Legales; Archivo DUMCE		



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, INDEPENDIENTE

Guayaquil, 18 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0621

Para: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de la Coordinación General de Estudios y Proyectos

Asunto: Alcance a Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Ref.: DIR-2025-01449

De mi consideración:

Mediante el memorando de referencia, se solicitó la autorización para el inicio del trámite expropiatorio o de servidumbre del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR". En relación con ello, se informa que la fecha estimada de inicio de obra está prevista para el segundo semestre del año 2026, sin perjuicio de posibles variaciones.

Particular que recomiendo se informe a la Máxima Autoridad, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente





"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. José Jaramillo B.

COORDINADOR GENERAL 2

COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo I 
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamentoc 
Con copia:	File



cool.
2579

Guayaquil, 18 de marzo de 2025
Memorando No. DIR-2025-01489

Para: Sr. Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil

De: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

Asunto: Alcance a Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: DIR-2025-01449

De mi consideración:

En alcance al memorando de la referencia mediante Memorando No. CGEP-2025-0621, de fecha 18 de marzo de 2025, suscrito por Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de la Coordinación General de Estudios y Proyectos, informa lo siguiente:

"...se informa que la fecha estimada de inicio de obra está prevista para el segundo semestre del año 2026, sin perjuicio de posibles variaciones."

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,





**CARLOS EDUARDO
VÁSQUEZ CHANG**

"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. Carlos Vásquez Chang

DIRECTOR GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

Elaborado por:	Ing. Fernando Carrasco, Jefe Departamental Departamento  FERNANDA ELIZABETH CARRASCO ROMERO
Revisado por:	Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos  JOSÉ GABRIEL JARAMILLO BRICEÑO
Adjunto:	Memorando No. DIR-2025-1449 Memorando No. CGEP-2025-0568 Memorando No. CGEP-2025-0621
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal Ing. Jorge Arévalo, Mgrl., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Arq. Juan Kranfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial Ing. Fernando Carrasco, Jefe Departamental de Proyectos Rurales



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

ALCALDIA

Guayaquil, 20 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1536

Señor ingeniero
Jorge Luis Arévalo Muñoz
**DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y
EDIFICACIONES**
En su despacho.-

REF.: OFICIO DUMCE-2025-9033

De mis consideraciones:

Con relación al oficio No. AG-AAA-2025-1466 y previo a disponer lo pertinente, cúpleme remitirle el memorando No. DIR-2025-01449 (con su anexo), firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
FC-K/JTF/PSP/MVC

c.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
Abg. Francisco Mendoza Vélez, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca, GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, AREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP
Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL Y SERVICIOS ESPECIALES



Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. **DUMCE-PPM-2025-4767**

Para: Arq. Natasha Gámez Ayoví
COORDINADORA GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN PROYECTOS, Y MOVILIDAD

Asunto: SOLICITUD DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, PROPIETARIOS Y ÁREAS DE LOS PREDIOS EN AFECTACIÓN, PARA EL PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 Y 91-2013-007

De mi consideración:

Con el fin de dar atención al oficio No. **AG-AAA-2025-1536 del 20 de marzo del 2025**, suscrito por el Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con respecto a la implementación del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**", y sobre el particular solicita complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poder iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto referido; en tal contexto, solicito a usted delegue a quien corresponda se nos remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. **91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007**.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
PROYECTOS, Y MOVILIDAD**

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado y Revisado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	Analista técnico de Proyectos 6	 FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR: BAYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Adjuntos:	Oficio No. AG-AAA-2025-1536		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. Archivo DUMCE	DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES	

PARA: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

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

ASUNTO: SOLICITUD DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, PROPIETARIOS Y ÁREAS DE LOS PREDIOS EN AFECTACIÓN, PARA EL PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 Y 91-2013-007

En atención al memorando No. **DUMCE-PPM-2025-4767**, de fecha 21 de marzo de 2025, que guarda relación con el oficio **AG-AAA-2025-1536**, de fecha 20 de marzo de 2025, suscrito por el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con respecto a la implementación del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**", mediante el cual solicita "...se nos remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. **91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007...**"; cúmplenos comunicarle que, revisado el archivo y Sistema de Catastro, consta lo siguiente:

Código Catastral: **91-2013-001-0-0-0**
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 73.725,00 m²
Clasificación: "**F2**" (Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. **COOTAD Art. 507 letra a).**)

Código Catastral: **91-2013-003-0-0-0**
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
(De acuerdo a la escritura de Transferencia- Aporte inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de julio de 1990)
Área de Solar: 52.327,52 m²
Clasificación: "**E**" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)



Código Catastral: 91-2013-004-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 112.184,16 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

Código Catastral: 91-2013-005-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
(De acuerdo a la escritura de Compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1965)
Área de Solar: 103.687,00 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-007-0-0-0
Ubicación: 3° PASAJE 11H SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de agosto de 2021)
Área de Solar: 16.187,60 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

En relación a la Cartografía digital actualizada del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**", fue remitida a la Coordinación General de Estudios y Proyectos, mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, mismo que se adjunta.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYОВI

Arq. Natasha Gámez Ayoví
**COORDINADORA GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)**



KARINA ELIZABETH
GONZALEZ MORALES

Arq. Karina Gonzalez Morales, MSc.
JEFA DEPARTAMENTAL DE CATASTRO



Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4775
Página 3 de 3

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Martha Villamarin Terranova	Analista Técnico 1	 Firma electrónica por: MARTHA BELEN VILLAMARIN TERRANOVA
Revisado por:	Arq. Carlos Valle Plaza	Analista Técnico de Catastro 1	 Firma electrónica por: CARLOS MILTON VALLE PLAZA
	Geog. Martha Salas Ramirez	Analista Técnico 4	 Firma electrónica por: MARTHA KARENINA SALAS RAMIREZ
Adjunto:	Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. – DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Abg. Fernando Suárez Vodopivec Mgr. – COORDINADOR DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES Archivo DUMCE-CA		

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Oficio No. **DUMCE-2025-09667**

Señor
Aquiles Alvarez Henriquez
ALCALDE DE GUAYAQUIL
En su despacho. -

Asunto: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mi consideración:

En atención al oficio No. **AG-AAA-2025-1536**, del 20 de marzo de 2025, mediante el cual desde vuestro despacho remite a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, el memorando No. DIR-2025-01449, firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva a complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del **proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**; al respecto, me permito remitirle el **Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781**, de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr., Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, cuyo criterio técnico indica lo siguiente:

"En virtud de lo expuesto, es del criterio de esta Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, que a través suyo señor Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, remita al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el análisis de área de afectación de los predios comprometidos por el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5; por lo cual lo procedente es que, desde el despacho del señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se disponga lo siguiente:

1. *A la Procuraduría Síndica Municipal, conforme al **Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil**, iniciar los trámites pertinentes para el proceso expropiatorio del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", motivado por la Dirección General de Obras Públicas.*
2. *A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, conforme a sus funciones, la elaboración y suscripción de la Resolución de Anuncio del Proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"."*

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



FECHA: 21/03/2025
FIRMA: JORGE LUIS AREVALO
MUNOZ

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.



Oficio No. DUMCE-2025-09667

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	ANALISTA TÉCNICO 6	 FIRMADO EL 2025-09-26 POR: BAYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Revisado por:	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.,	COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD,	 FIRMADO EL 2025-09-26 POR: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjuntos:	Memorando DUMCE-PPM-2025-04781		
Con copia	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Ing. Carlos Vásquez Chang, Abg. Francisco Mendoza Vélez, Ing. Adrián Zambrano M., Sr. Fernando Cornejo V., Archivo/DUMCE	SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS. PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL. GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP. DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.	



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Guayaquil, 21 de marzo de 2025

EPPAVEPG-2025-0268

Ab. Francisco Mendoza
Procurador Síndico Municipal
Procuraduría Sindica Municipal

Ab. Geovanny Unamuno Vera
Coordinador Técnico 2 – Expropiaciones
Procuraduría Sindica Municipal

Ing. Jorge Arévalo Muñoz
Director General de Urbanismo Movilidad Catastro y Edificaciones

Ing. Gabriel Gómez Rugel
**Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos - Dirección de
Obras Públicas**

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Asunto: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

De mi consideración:

En atención al oficio indicado en la referencia, sírvase encontrar adjunto el memorando EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0000 suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado, Coordinador de Parques, quien, en relación con la solicitud de la presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, informa:

"...En tal sentido, se considera factible la implementación del proyecto, por lo que se sugiere que, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur..."

Particular que comunico para los fines pertinentes. Atentamente,



JOSE ADRIAN
ZAMBRANO
MONTESDEOCA

Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL

Elaborado por:	Ing. Gabriela Cargua – Analista
Con copia:	Ing. Jorge Uscocovich G., Gerente de Operaciones Ing. Pedro Andrade A., Coordinador de Parques Archivo



**Ciudad
de todos**





PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL

Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.

/parquesgye

+593 4 3911300

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0126

Para: Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
GERENTE GENERAL – PARQUES EP.

De: Ing. Pedro Andrade Alvarado
COORDINADOR DE PARQUES

Ref.: Alcance al memorando **EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072**

Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

En atención al oficio indicado en la referencia, suscrito por el Ing. Gabriel Gómez Rugel, Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos, mediante el cual informa:

"(...) la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, ...".

Al respecto lo siguiente:

ANTECEDENTES

En relación con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Guayaquil, se establece que las actividades y recursos en el territorio respondan a estrategias, en armonía con las particularidades geográficas, mismas que tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo, en este caso el manejo de los recursos naturales que incluyen las áreas verdes.

La Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil "Parques EP", viene trabajando en dotar al cantón de Guayaquil una buena gestión de sus espacios verdes que ofrezcan grandes oportunidades para el cambio positivo y el desarrollo sostenible de la Ciudad de Guayaquil.



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

Es así que esta Empresa Pública Municipal tiene a su cargo la competencia para el mejoramiento, mantenimiento y preservación de diferentes áreas verdes en la ciudad de Guayaquil; ubicadas en Avenidas principales, parterres, aceras, parques y áreas complementarias, con el fin de mantener las áreas verdes de la Ciudad de Guayaquil en óptimas condiciones mediante el mantenimiento adecuado, de los elementos a conservar en los espacios verdes.

La M.I. Municipalidad de Guayaquil, procurando el modo de alcanzar el aprovechamiento sustentable de determinados parques, áreas verdes y, espacios públicos del cantón Guayaquil, tomó la decisión de crear por medio de Ordenanza Municipal suscrita el 26 de diciembre de 2023, publicada mediante Registro Oficial No 1301 de 19 de enero de 2024, a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos, EP., para que para que ella los administre de acuerdo con su objeto empresarial y sus objetivos específicos, y bajo los criterios de acción y los principios jurídicos que deben guiar su accionar.

La Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos, EP., es una empresa pública, en calidad de sociedad de derecho público, con personería jurídica, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, económica, financiera, administrativa y de gestión.; sujeta al ordenamiento jurídico de la República del Ecuador, en general, a la Constitución de la República del Ecuador, a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Código Orgánico Administrativo, a la presente Ordenanza, a las normas que emitan los organismos competentes del Estado en el marco del respeto a la autonomía municipal, a la normativa interna que la empresa pública expida, y demás ordenamiento jurídico aplicable en función de su específico objeto.

En la Ordenanza Municipal que regula la creación y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos, EP., establece en su Artículo 2 el Objeto de la Empresa, siendo éste: "La gestión de la administración de determinados parques, áreas verdes y, espacios públicos del cantón Guayaquil, cuya delegación le sea otorgada por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil en virtud de haberse determinado que son aprovechables de manera sustentable y puedan producir utilidad económica.

Se considerarán para efectos de la presente ordenanza que los espacios públicos son todos aquellos bienes de uso público: tales como casas comunales, canchas, mercados,



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

La empresa pública podrá adoptar las medidas y resoluciones que estime razonablemente necesarias para cumplir su objeto, de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable." El Artículo 228 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público, establece: "(...) Las instituciones asegurarán a las y los servidores públicos el derecho a prestar sus servicios en un ambiente adecuado y propicio, que garantice su salud ocupacional, comprendida ésta como la protección y el mejoramiento de la salud física, mental, social y espiritual, para lo cual el Estado a través de las máximas autoridades de las instituciones estatales, desarrollando programas integrales.

BASE LEGAL

La Constitución de la República del Ecuador de 2008 establece diversos derechos y principios que sustentan tanto la construcción de parques como la necesidad de recreación de la población.

Artículo 24.- "Las personas tienen derecho a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre."

Artículo 31.- "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."

Artículo 39.-

"El Estado garantizará los derechos de las jóvenes y los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos, en particular en los espacios del poder público. El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento."

Artículo 45.- (...) Las niñas, niños y adolescentes tienen derecho a la integridad física y psíquica; a su identidad, nombre y ciudadanía; a la salud integral y nutrición; a la educación y cultura, al deporte y recreación; a la seguridad social; a tener una familia y disfrutar de la convivencia familiar y comunitaria; a la participación social (...)



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL

 Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.

 /parquesgye

 +593 4 3911300

Artículo 66: Derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado: "2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

"(...) 27.- El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza."

Artículo 227.- "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"

Artículo 381.- El Estado protegerá, promoverá y coordinará la cultura física que comprende el deporte, la educación física y la recreación, como actividades que contribuyen a la salud, formación y desarrollo integral de las personas; impulsará el acceso masivo al deporte y a las actividades deportivas a nivel formativo, barrial y parroquial; (...)

Artículo 383.- Se garantiza el derecho de las personas y las colectividades al tiempo libre, la ampliación de las condiciones físicas, sociales y ambientales para su disfrute, y la promoción de actividades para el esparcimiento, descanso y desarrollo de la personalidad.

El Código Orgánico de Ambiente en su artículo 152 establece que,

"Con el fin de promover el desarrollo urbano sostenible, se reconoce como de interés público el establecimiento, conservación, manejo e incremento de árboles en las zonas urbanas, priorizando los árboles nativos en las zonas territoriales respectivas. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos o municipales incluirán estas actividades en su planificación territorial como estrategias esenciales para entre otras disminuir la contaminación del aire y acústica, mejorar el microclima, fortalecer el paisaje y equilibrio ecológico, favorecer la estética de las ciudades, promover oportunidades educativas ambientales, mejorar la calidad de vida, salud física y mental de los habitantes, entre otros"

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Artículo 54.- "Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

q) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón;"

JUSTIFICATIVO

La Ciudad de Guayaquil, mantiene una relación especial con sus áreas verdes públicas, ya que de ellas dependen importantes aspectos ambientales, sociales y paisajísticos. En las áreas verdes se ubican también árboles que son elementos fundamentales de los ecosistemas urbanos, los cuales contienen una diversidad de elementos que interactúan entre sí, cada uno con requerimientos específicos; para lo cual, se debe proveer sus espacios, donde la fauna y flora puedan coexistir. Conformando lugares amenos para sus habitantes, más aún cuando estamos frente a una Ciudad cambiante frente a la movilidad, infraestructura y expansión.

Es importante señalar, que los elementos particulares de una "ciudad ideal", son los espacios verdes, viéndolos como lugares de encuentro, acogedores y, espacios limpios, que brindan seguridad, libres de contaminación de ayuda mutua y altruismo. Por tal motivo se debe dar la importancia a la construcción de nuevos espacios, así como el mantenimiento agronómico que requieren, tanto en su conservación y desarrollo, puestos que estos espacios son utilizados por los habitantes de la ciudad.

La Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil "Parques EP", viene trabajando en dotar al cantón de Guayaquil una buena gestión de sus espacios verdes que ofrezcan grandes oportunidades para el cambio positivo y el desarrollo sostenible de la Ciudad de Guayaquil.

Es así, que la construcción de nuevos espacios públicos con infraestructura verde promueve la recreación y el esparcimiento, por lo que el parque lineal puede ofrecer un espacio seguro para disfrutar de la naturaleza, proteger y restaurar el medio ambiente y mejorar la calidad de vida de los habitantes de este sector, contribuyendo además al índice verde urbano (IVU), que de acuerdo la Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda que las ciudades y comunidades incluyan áreas verdes como parte integral de su planificación urbana.

PETICION CONCRETA

La identificación, diseño y establecimiento de este nuevo espacio al sur Guayaquil, es una oportunidad de crear un espacio infraestructura verde de gran importancia para la para la comunidad, incorporando elementos naturales, con la selección de especies arbóreas adecuadas que permitan conservar el germoplasma nativo de la ciudad.



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

En tal sentido, se considera factible la implementación del proyecto, por lo que se sugiere que, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

Particular que informo para los fines pertinentes. Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE ANDRADE
ALVARADO**

Ing. Pedro Andrade Alvarado
Coordinador de Parques
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

**Ciudad
de todos**



**ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL**



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



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



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

Señor Ingeniero

José Adrián Zambrano Montesdeoca

**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES
Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP.**

Ciudad. -

Asunto: Ventanilla Universal Requerimiento No. 2025-17373

Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas:
Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy
Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

De mi consideración:

Mediante memorando No. SEYP-2024-1080 de fecha 26 de marzo del 2024, el Ing. José Jaramillo Briceño, Subdirección de Estudios y Proyectos, indica: "...sirva la presente para **DELEGARLO PARA QUE, EN MI NOMBRE Y EN MI REPRESENTACIÓN** revise las respuestas y suscriba oficios de los requerimientos ingresados en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de acuerdo con los informes generados por los supervisores de la Subdirección de Estudios y Proyectos..."

Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionada, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Gabriel Gómez Rugel

JEFE DEL DPTO. DE PROYECTOS URBANOS

Elaborado por:	Ing. Raúl Yanzapanta Ñ., - Supervisor de Estudios
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco R., - Jefe del Dpto. de Proyectos Rurales
Con copia :	Ing. Gustavo Bolaños., - Analista 6 Lcda. Lis Bravo V., - Asistente Administrativo Ab. Samantha Quijije G., - Asistente Técnico 2

Guayaquil, lunes 10 de marzo del 2025

Sr. Aquiles Álvarez
Alcalde de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
En su despacho. -

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, moradores de las Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, ubicadas en el sector del Guasmo Sur, acudimos respetuosamente ante usted y su digna autoridad para presentar una solicitud que consideramos de vital importancia para el bienestar y desarrollo integral de nuestra comunidad. Solicitamos, con el debido respeto y entusiasmo, la construcción de un parque lineal en nuestro sector, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil.

MARCO LEGAL

Conforme lo establece el artículo 264, numeral 3, de la Constitución de la República del Ecuador, y el artículo 54, literal h, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva de "planificar, construir y mantener parques, plazas, áreas recreativas y demás espacios públicos". En este sentido, la construcción de un parque lineal es una obra que cae plenamente dentro de las atribuciones de la Alcaldía de Guayaquil, lo que nos motiva a presentar esta solicitud con la certeza de que es una iniciativa viable y alineada con sus responsabilidades legales.

JUSTIFICACIÓN

Un parque lineal no es solo un espacio físico, sino un lugar de encuentro que fomenta la cohesión social, la recreación y el bienestar de nuestras familias. En nuestras cooperativas y pre-cooperativas habitan niños, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad que carecen de áreas verdes adecuadas para el esparcimiento, el ejercicio físico y la integración comunitaria. Este proyecto sería un paso significativo para mejorar la calidad de vida de cientos de moradores, ofreciendo un entorno seguro y saludable, donde las nuevas generaciones puedan crecer y los adultos mayores, disfrutar de su tiempo libre.

La creación de un parque lineal contribuiría a embellecer el paisaje urbano de nuestro sector, proyectando una imagen de progreso y cuidado por parte del municipio hacia sectores históricamente desatendidos. Los moradores de las Cooperativas y Urbanizaciones: Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, estamos dispuestos a colaborar activamente con la Alcaldía en este proyecto, ya sea mediante mingas comunitarias, aporte de ideas para el diseño o apoyo en el mantenimiento futuro del parque. Esta obra es una oportunidad para fortalecer el sentido de pertenencia y la participación ciudadana en nuestra comunidad.

Señor Alcalde, Guayaquil es una ciudad que se caracteriza por su constante crecimiento y su visión de futuro. Usted, como líder de esta metrópoli, tiene en sus manos la posibilidad de transformar la vida de miles de habitantes de nuestras pre-cooperativas con una obra que

perdure en el tiempo y que sea recordada como un símbolo de su compromiso con el bienestar de todos los guayaquileños, sin distinción. Un parque lineal no solo sería un espacio físico, sino un legado de esperanza, salud y unión para nuestras familias.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente que la Alcaldía de Guayaquil, bajo su dirección, contemple la viabilidad de este proyecto. Estamos seguros de que, con su apoyo, esta iniciativa se convertirá en una realidad que beneficiará a las presentes y futuras generaciones.

Agradecemos de antemano su atención y confiamos en su sensibilidad y compromiso con el desarrollo equitativo de Guayaquil.

Sin más que agregar, nos despedimos con la mayor consideración y respeto.

Atentamente,

Blanca Villon

BLANCA LILIAN VILLON ARRICEAGA
Presidenta del Consejo Barrial MIAMI BEACH
C.I.0913928347
BLANCAVILLON@HOTMAIL.COM
CEL. 0969288903

Adjunto: Firmas de respaldo de los moradores y comunidad educativa

Adjuntos:
- Croquis del área propuesta
- Lista de firmas de apoyo de los moradores.

CROQUIS DEL ÁREA PROPUESTA





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil



21 MAR 2025

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

RECIBIDO
DUMCE

ALCALDIA

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1548

Señores
Abg. Francisco Mendoza Vélez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
En sus despachos.-

Ref.: PROCESO EXPROPIATORIO PARA EL PROYECTO:
"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN
EL SECTOR GUASMO SUR".

De mi consideración:

Fundamentado en el oficio No. **DUMCE-2025-09667** (con anexos), relacionado con el proyecto señalado en la referencia, y por los motivos allí expresados, sirva la presente comunicación para **AUTORIZAR** que se inicie el trámite de expropiación correspondiente de los predios afectados por el mencionado proyecto municipal, para lo cual se deberá cumplir con lo establecido en los numerales 1 y 2 del citado memorando.

Lo anterior, previo cumplimiento de las formalidades de ley.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

CC.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal
Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas

FC-K/PSP//MVC

	COORDINACIÓN GENERAL PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD
RECIBIDO	
21 MAR 2025	HORA: 14:58
FIRMA	



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, SE ACORDA

1 MAR 2025 HORA 12:49
FIRMA Rosalva 2684

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Oficio No. DUMCE-2025-09667

Señor
Aquiles Alvarez Henriquez
ALCALDE DE GUAYAQUIL
En su despacho. -

Asunto: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mi consideración:

En atención al oficio No. AG-AAA-2025-1536, del 20 de marzo de 2025, mediante el cual desde vuestro despacho remite a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, el memorando No. DIR-2025-01449, firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva a complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"; al respecto, me permito remitirle el Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781, de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr., Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, cuyo criterio técnico indica lo siguiente:

"En virtud de lo expuesto, es del criterio de esta Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, que a través suyo señor Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, remita al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el análisis de área de afectación de los predios comprometidos por el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signadas con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5; por lo cual lo procedente es que, desde el despacho del señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se disponga lo siguiente:

1. A la Procuraduría Síndica Municipal, conforme al Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, iniciar los trámites pertinentes para el proceso expropiatorio del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", motivado por la Dirección General de Obras Públicas.
2. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, conforme a sus funciones, la elaboración y suscripción de la Resolución de Anuncio del Proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"."

Sin otro particular, quedó de usted.

Atentamente,



JORGE LUIS AREVALO
MUÑOZ

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.



Oficio No. DUMCE-2025-09667

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Diaz	ANALISTA TÉCNICO 6	 FIRMA AUTENTICADA DEL BYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Revisado por:	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.,	COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD,	 FIRMA AUTENTICADA DEL ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjuntos:	Memorando DUMCE-PPM-2025-04781		
Con copia	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Ing. Carlos Vásquez Chang, Abg. Francisco Mendoza Vélez, Ing. Adrián Zambrano M., Sr. Fernando Cornejo V., Archivo/DUMCE	SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS. PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL. GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP. DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.	



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL, INDEPENDIENTEMENTE

Guayaquil, 21 de marzo de 2025

Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD.

Asunto: **PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".**

De mi consideración:

En atención al oficio No. **AG-AAA-2025-1536**, del 20 de marzo de 2025, suscrito por el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, mediante el cual solicita al Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del **proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**; al respecto, cúmpleme en informar las gestiones que la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad ha realizado:

1. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante **Memorando No. DIR-2025-01449**, del 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, remite al señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el memorando No. **CGEP-FECR-2025-0001**, del 13 de Marzo de 2025, suscrito por la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, quienes en función de los Oficios Nos. AG-AAA-2025-1336 y AG-AAA-2025-2317, ambos del 11 de marzo del 2025, emiten las recomendaciones respecto a la construcción del proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**; y recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

.../...

"Mediante memorando CGEP-2025-0568, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos, se realiza la solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.



Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E) y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones.

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados.

En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE:

https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0vJjuk2GvET-8_VJSATa?e=P1GGo7



Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto."

- 1.2. Mediante memorando No. **DUMCE-PPM-2025-4767** del 21 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, se solicita a la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E), se remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con los códigos catastrales Nos. **91-2013-7, 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5.**
- 1.3. Mediante oficio No. **DUMCE-CA-2025-4775** del 21 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E), y la Arq. Karina Gonzalez Morales, Jefa Departamental de Catastro, en atención al memorando No. **DUMCE-PPM-2025-4764** del 21 de marzo de 2025, dirigido al Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, indican lo siguiente:

Código Catastral: 91-2013-001-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 73.725,00 m²
Clasificación: "F2" (Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. COOTAD Art. 507 letra a.)

Código Catastral: 91-2013-003-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
(De acuerdo a la escritura de Transferencia- Aporte inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de julio de 1990)
Área de Solar: 52.327,52 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-004-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 112.184,16 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)



Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

Código Catastral: 91-2013-005-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
(De acuerdo a la escritura de Compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1965)
Área de Solar: 103.687,00 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-007-0-0-0
Ubicación: 3° PASAJE 11H SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de agosto de 2021)
Área de Solar: 16.187,60 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)"

En relación a la Cartografía digital actualizada del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", fue remitida a la Coordinación General de Estudios y Proyectos, mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, mismo que se adjunta."

2. ANÁLISIS

La Coordinación de Planificación, Proyecto y Movilidad, conforme a sus funciones, y basados en la información remitida por la Coordinación General de Catastro y Avalúos, mediante oficio No. DUMCE-CA-2025-4775 y al archivo digital del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" adjunto en el link contenido en el memorando No. DIR-2025-01449, remitido por la Dirección General de Obras Públicas, se procedió a realizar el análisis de áreas de afectación los predios comprometidos por el proyecto referido, en el cual se evidencia lo siguiente:

N°	CÓDIGO CATASTRAL	PROPIETARIOS	ÁREA ESCRITURA	ÁREA DE AFECTACIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN	AFECTACIÓN
1	91-2013-1-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED	73.725,00	18.545,77	25,16%	EXPROPIACIÓN
2	91-2013-3-0-0-0	COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.	52.327,52	12.596,64	24,07%	EXPROPIACIÓN
3	91-2013-5-0-0-0	INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S A	103.687,00	46.366,35	44,72%	EXPROPIACIÓN
4	91-2013-4-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED	112.184,16	48.651,12	43,37%	EXPROPIACIÓN
5	91-2013-7-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED	16.187,60	16.187,60	100,00%	EXPROPIACIÓN



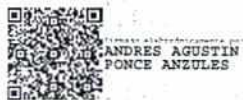
3. CRITERIO TÉCNICO.-

En virtud de lo expuesto, es del criterio de esta Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, que a través suyo señor Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, remita al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el análisis de área de afectación de los predios comprometidos por el proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, cuya área de influencia es lá totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5; por lo cual lo procedente es que, desde el despacho del señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se disponga lo siguiente:

1. A la Procuraduría Síndica Municipal, conforme al **Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil**, iniciar los trámites pertinentes para el proceso expropiatorio del proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, motivado por la Dirección General de Obras Públicas.
2. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, conforme a sus funciones, la elaboración y suscripción de la Resolución de Anuncio del Proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.

COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD.

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Diaz	Analista Técnico 6	 BYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Adjuntos:	ooficio No. AG-AAA-2025-1536		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. Archivo/DUMCE	DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.	



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

ALCALDIA

Guayaquil, 20 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1536

Señor ingeniero
Jorge Luis Arévalo Muñoz
**DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y
EDIFICACIONES**
En su despacho.-

REF.: OFICIO DUMCE-2025-9033

De mis consideraciones:

Con relación al oficio No. AG-AAA-2025-1466 y previo a disponer lo pertinente, cúmpleme remitirle el memorando No. DIR-2025-01449 (con su anexo), firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
FC-K/JTF/PSP/MVC

c.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
Abg. Francisco Mendoza Vélez, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca, GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, AREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP
Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL Y SERVICIOS ESPECIALES



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

ALCALDIA

Guayaquil, 17 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1466

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

REF.: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

Para que se sirva emitir su pronunciamiento correspondiente, remito el memorando No. DIR-2025-01449; y, el oficio DUMCE-2025-9033, firmados electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas y por el Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, respectivamente, relacionados con el trámite de expropiación y/o servidumbre del proyecto señalado en la referencia.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
JTF/ARB

p.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR QUINCE AÑOS DE GOBIERNO

cod.
2475.

Guayaquil, 14 de marzo de 2025
Memorando No. DIR-2025-01449

Para: Sr. Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil

De: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, mediante el cual recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firma digitalizada para
**CARLOS EDUARDO
VÁSQUEZ CHANG**

"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. Carlos Vásquez Chang

DIRECTOR GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

Elaborado por:	Ing. Fernando Carrasco, Jefe Departamental Departamento de Proyectos Rurales	
Revisado por:	Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos	
Adjunto:	Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memoranda No. DUMCE-CA-2025-4283 Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memoranda No. CGEP-2025-0568	
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas-Klober, Secretario del Concejo Municipal Ing. Jorge Arévalo, Mgr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial Ing. Fernando Carrasco, Jefe Departamental de Proyectos Rurales	



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, COMPROMETIDO

Guayaquil, 13 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-FECR-2025-0001 ✓

Para: Ing. José Jaramillo B., Coordinador General de Estudios y Proyectos

De: Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales
Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante documento de la referencia, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por Aquiles Álvarez, Alcalde de Guayaquil, quien traslada el oficio EPPAVEPG-2025-0223, de fecha 10 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Adrián Zambrano Mostesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en el que solicitó la construcción del proyecto del asunto, para lo cual dispone lo siguiente:

"...Al Director General de Obras Públicas de ser viable el mismo realizar los estudios correspondiente e incorporarlo en su plan de obras prioritarias".

Mediante memorando CGEP-2025-0568, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Jose Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos, se realiza la solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gamez Ayovi, Coordinadora General de Catastro y Avalúos y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad.



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL, LUCE Y PROGRESO

Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones. ✓

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados. ✓

En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE: ✓

https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0yJjuk2GyET-8_V_JSATq?e=P1GGGoZ ✓



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL SIEMPRE AVANZANTE

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto.

Agradecido por la atención a la presente, me despido.

Atentamente

Elaborado por:



Firmado digitalmente por:
**FERNANDA ELIZABETH
CARRASCO ROMERO**

Ing. Fernanda Carrasco R.
JEFE DE PROYECTOS RURALES

Revisado por:



Firmado digitalmente por:
**JUAN ALFREDO
KRONFLE RAMIREZ**

Arq. Juan Kronfle R.
JEFE DE DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANISMO VIAL



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

Guayaquil, 12 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283

Ingeniero
José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto:
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR
GUASMO SUR"

De nuestra consideración:

En atención al Memorando CGEP-2025-0568 de fecha 11 de marzo de 2025, mediante el cual se remite a esta Coordinación General mediante enlace de descarga, el archivo digital en formato .dwg, que contiene la ubicación geográfica del proyecto denominado "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Al respecto cúmplenos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

- fcarrascor@guayaquil.gov.ec
- geoherrj@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



Identificación digital por:
NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYОВI

Arq. Natasha Gamez Ayovi
COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)



Identificación digital por:
MIGUEL ANGEL
SERRANO TOMALA

Arq. Miguel Serrano T.
JEFE DEPARTAMENTAL DE CATASTRO (S)

Elaborado por:	Revisado por:
 Identificación digital por: ROBERTO EDUARDO VALEROTA ESCALANTE	 Identificación digital por: MARTHA SERRANA SALAS RAMIREZ
Ing. Roberto Valencia Analista Técnico 3	Geog. Martha Salas Analista Técnico 4
C.C.: Ing. Jorge Arévalo Muñoz - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. - COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES Archivo DUMCE-CA-2025	

Dirección: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil Teléfonos: (+593 4) 259 4800 Correo: info@guayaquil.gov.ec



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL PROGRESIVAMENTE

Guayaquil, 14 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0603

Para: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de la Coordinación General de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Particular que traslado para los fines pertinentes.

Atentamente



"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo I	 Firmado electrónicamente por: GEOVANNY JOSE HERRERA LOPEZ
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamento	 Firmado electrónicamente por: ING. FERNANDA ELIZABETE CARRASCO ROMERO
Con copia:	File	



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

Guayaquil, 11 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0568

Para: Ing. Jorge Luis Arevalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-2317

De mi consideración:

Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto:

Enlace:

https://1drv.ms/f/s!Ajw_WuFuk0yJjuZEGu0XeeJT8ZeMag?e=04lwtd

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por
**JOSÉ GABRIEL
JARAMILLO BRICEÑO**

Ing. José Jaramillo B.
**COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS**

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo 1
Revisado por:	Ing. Fernando Carrasco.- Jefe Departamental- Departamento de Proyectos Rurales
Con copia:	File



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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025
AG-AAA-2025-1336

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
En sus despachos.-

Asunto: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para DISPONER lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arrascaeta, PRESIDENTA DEL CONSEJO BARRIAL MIAMI BEACH



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisca de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

cod.
2317
11/3/25.

Guayaquil, 10 de marzo de 2025

Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223 ✓

Señor

Aquiles Alvarez Henriques

ALCALDE DE GUAYAQUIL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

En su despacho.-

Asunto: Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur. Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

De mi consideración:

Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente: ✓

"(...) Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta. ✓

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento." ✓

Ante lo expuesto, sírvase encontrar adjunto el memorando EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072 suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado, Coordinador de Parques, quien, en relación con la solicitud de la presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, informa:

"(...) Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo ✓



Ciudad
de todos



PG
1336

11-03-25



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samones, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur ..."

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



JOSÉ ADRIÁN
ZAMBRANO
MONTESDEOCA

Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL

Elaborado por:	Ing. Gabriela Cargua – Analista
Con copia:	Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos-Dirección de Obras Públicas Ing. Jorge Uscocovich G., Gerente de Operaciones Ing. Pedro Andrade A., Coordinador de Parques Archivo



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072

Para: Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
GERENTE GENERAL – PARQUES EP.

De: Ing. Pedro Andrade Alvarado
COORDINADOR DE PARQUES

Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach,
Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el
Guasmo Sur.

En atención al oficio indicado en la referencia, suscrito por el Ing. Gabriel Gómez Rugel,
Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos, mediante el cual informa:

"(...) la señora Blanca Lillian Villón Ariceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, ..."

Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



PEDRO JOSÉ ALVARADO
COORDINADOR DE PARQUES

Ing. Pedro Andrade Alvarado
Coordinador de Parques
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
GOBIERNO MUNICIPAL

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

Señor Ingeniero

José Adrián Zambrano Montesdeoca

**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES
Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP.**

Ciudad. -

Asunto: Ventanilla Universal Requerimiento No. 2025-17373
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas:
Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy
Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

De mi consideración:

Mediante memorando No. SEYP-2024-1080 de fecha 26 de marzo del 2024, el Ing. José Jaramillo Briceño, Subdirección de Estudios y Proyectos, indica: "...sirva la presente para **DELEGARLO PARA QUE, EN MI NOMBRE Y EN MI REPRESENTACIÓN** revise las respuestas y suscriba oficios de los requerimientos ingresados en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de acuerdo con los informes generados por los supervisores de la Subdirección de Estudios y Proyectos...".

Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lillian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionada, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Gabriel Gómez Rugel
JEFE DEL DPTO. DE PROYECTOS URBANOS

Elaborado por:	Ing. Raúl Yanzopanta N., - Supervisor de Estudios
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco R., - Jefe del Dpto. de Proyectos Rurales
Con copia:	Ing. Gustavo Bolaños., - Analista 6 Lcda. Lis Bravo V., - Asistente Administrativo Ab. Samantha Quijije G., - Asistente Técnico 2

Guayaquil, lunes 10 de marzo del 2025

Dr. Aquiles Alvarez
Alcalde de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
En su despacho. "

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, moradores de las Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, ubicadas en el sector del Guano Sur, acudimos respetuosamente ante usted y su digna autoridad para presentar una solicitud que consideramos de vital importancia para el bienestar y desarrollo integral de nuestra comunidad. Solicitamos, con el debido respeto y entusiasmo, la construcción de un parque lineal en nuestro sector, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil.

MARCO LEGAL

Conforme lo establece el artículo 264, numeral 3, de la Constitución de la República del Ecuador, y el artículo 54, literal h, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva de "planificar, construir y mantener parques, plazas, áreas recreativas y demás espacios públicos". En este sentido, la construcción de un parque lineal es una obra que cae plenamente dentro de las atribuciones de la Alcaldía de Guayaquil, lo que nos motiva a presentar esta solicitud con la certeza de que es una iniciativa viable y alineada con sus responsabilidades legales.

JUSTIFICACIÓN

Un parque lineal no es solo un espacio físico, sino un lugar de encuentro que fomenta la cohesión social, la recreación y el bienestar de nuestras familias. En nuestras cooperativas y pre-cooperativas habitan niños, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad que carecen de áreas verdes adecuadas para el esparcimiento, el ejercicio físico y la integración comunitaria. Este proyecto sería un paso significativo para mejorar la calidad de vida de cientos de moradores, ofreciendo un entorno seguro y saludable, donde las nuevas generaciones puedan crecer y los adultos mayores, disfrutar de su tiempo libre.

La creación de un parque lineal contribuiría a embellecer el paisaje urbano de nuestro sector, proyectando una imagen de progreso y cuidado por parte del municipio hacia sectores históricamente desatendidos. Los moradores de las Cooperativas y Urbanizaciones: Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, estamos dispuestos a colaborar activamente con la Alcaldía en este proyecto, ya sea mediante mingas comunitarias, aporte de ideas para el diseño o apoyo en el mantenimiento futuro del parque. Esta obra es una oportunidad para fortalecer el sentido de pertenencia y la participación ciudadana en nuestra comunidad.

Señor Alcalde, Guayaquil es una ciudad que se caracteriza por su constante crecimiento y su visión de futuro. Usted, como líder de esta metrópoli, tiene en sus manos la posibilidad de transformar la vida de miles de habitantes de nuestras pre-cooperativas con una obra que

perdure en el tiempo y que sea recordada como un símbolo de su compromiso con el bienestar de todos los guayaquileños, sin distinción. Un parque lineal no solo sería un espacio físico, sino un legado de esperanza, salud y unión para nuestras familias.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente que la Alcaldía de Guayaquil, bajo su dirección, contemple la viabilidad de este proyecto. Estamos seguros de que, con su apoyo, esta iniciativa se convertirá en una realidad que beneficiará a las presentes y futuras generaciones.

Agradecemos de antemano su atención y confiamos en su sensibilidad y compromiso con el desarrollo equitativo de Guayaquil.

Sin más que agregar, nos despedimos con la mayor consideración y respeto.

Atentamente,

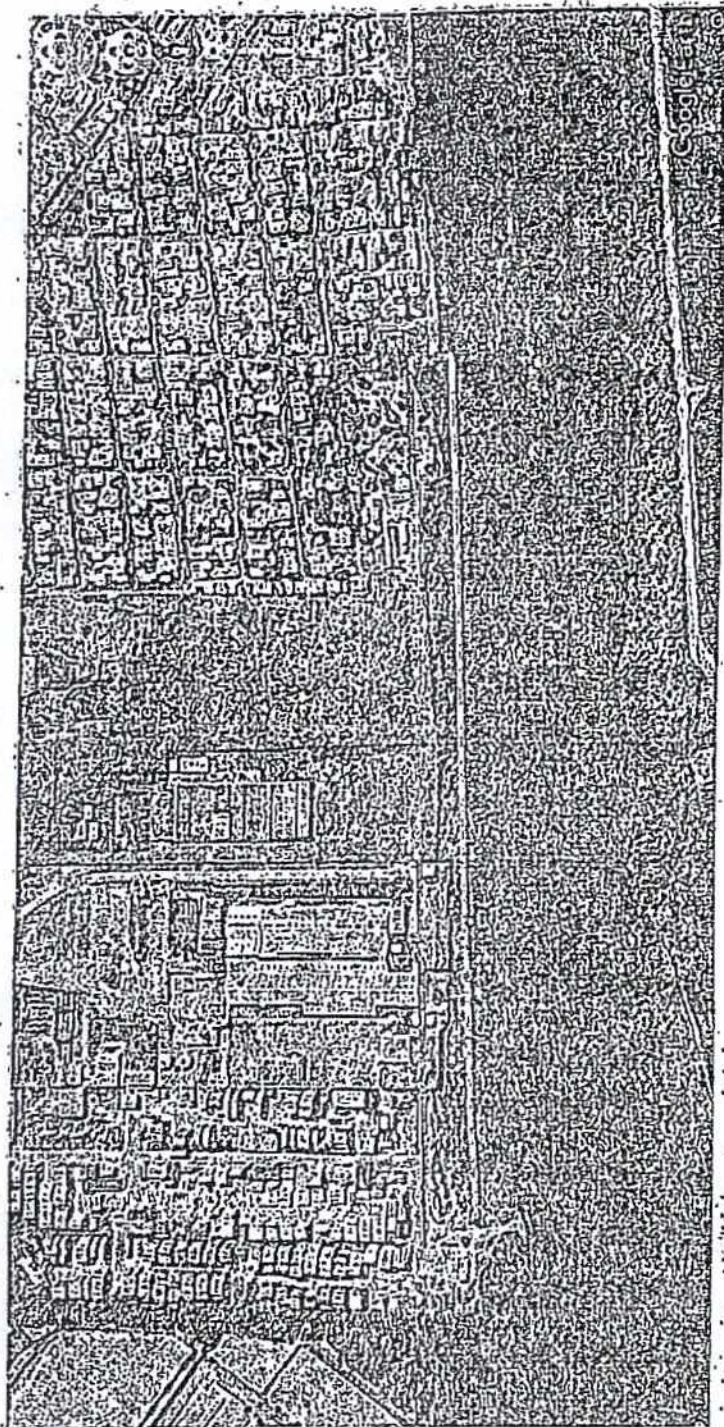
Blanca Villón

BLANCA LIJAN VILLON ARRICEAGA
Presidenta del Consejo Barrial MIAMI BEACH
C.I.0913928347
BLANCAVILLON@HOTMAIL.COM
CEL. 0969288903

Adjunto: Firmas de respaldo de los moradores y comunidad educativa

Adjuntos:
- Croquis del área propuesta
- Lista de firmas de apoyo de los moradores.

CROQUIS DEL ÁREA PROPUESTA





MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 14 de marzo del 2025
Oficio No. DUMCE-2025-9033

Señor
Aguiles Alvarez Henriques
Alcalde de Guayaquil
En su despacho. -

Cod.
2468

Asunto: Traslado de la Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

En atención al Oficio AG-AAA-2025-2317, con fecha 11 de marzo del 2025, mediante el cual solicita la viabilidad del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", sírvase encontrar adjunto el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
JORGE LUIS ARÉVALO
MUNDO

Ing. Jorge Arévalo, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firmado digitalmente por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Revisado por:	Arq. Lisse Llerena Sandoya	Jefa Departamental	 Firmado digitalmente por: LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad	 Firmado digitalmente por: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjunto:	Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 Oficio AG-AAA-2025-2317		
Con copia:	Ab. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario Municipal		
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. -Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad		
	Ab. Fernando Suárez V. -Coordinador General de Control y Procesos Legales		
	Archivos / DUMCE		



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL EN EL FORTALECIMIENTO

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4456

Pag. 1

Guayaquil, 14 de marzo de 2025

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz –Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.
De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr - Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad
Arq. Lisse Llerrena Sandoya, Mgtr. - Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial
Referencia.: Oficio AG-AAA-2025-2317 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223
Asunto: Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

En atención al punto uno del oficio AG-AAA-202-2317, con fecha 11 de marzo del 2025 mediante el cual se solicita: "(...) A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto."

Por lo expuesto, cúmpleme informarle, dentro del ámbito de nuestras competencias, lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223, que en su parte pertinente indica:

"(...) Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente:

"(...) Mediante el requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parro Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento." (...)"

Mediante Memorando No. CGEP-2025-0568, que en su parte pertinente indica:

"(...) Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enloce de descarga de polígono de intervención del proyecto: ..."



2. NORMATIVA APLICABLE:

- 2.1. Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización (COOTAD), expresa:

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

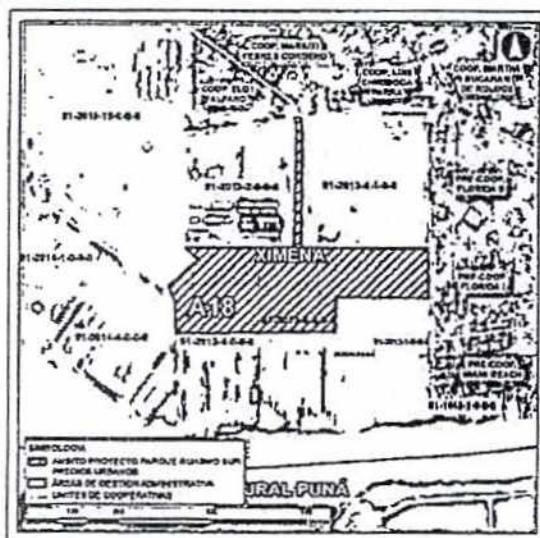
g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial (...)"

- 2.2. Resolución del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo 0012-CTUGS-2022, publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 del 10 de mayo del 2022.
- 2.3. Conforme a las competencias del Departamento de Ordenamiento Territorial, establecidas en la Resolución Administrativa AA-301-2024 ROF de fecha 14 de junio del 2024, que expide el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, dentro de las funciones y responsabilidades expresa lo siguiente:
- "[...] d) Elaborar la planificación y supervisar la ejecución de los planes de uso y gestión de suelo - PUGS y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, así como sus modificaciones o actualizaciones, según las normativas vigentes [...]"
- 2.4. Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT Y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. * 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. * 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, vigente a la fecha.

3. ANÁLISIS Y DESARROLLO:

3.1. UBICACIÓN.

De acuerdo con el PDOT Y PUGS, vigente a la fecha, se procedió a implantar el polígono que delimita el ámbito del proyecto y se identificó que el mismo se encuentra ubicado dentro del Límite Político Administrativo de La Cabecera Cantonal del Cantón Guayaquil, en la Parroquia Ximena, en el Área de Gestión Administrativa A18, colindando en su lado este con las cooperativas, Miami Beach y su complemento, Florida I, Florida II, y en su lado norte con las cooperativas, Eloy Alfaro y Luis Chiriboga Parra.





3.2. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT).

EJE DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO PND:	SOCIAL
EJES PLAN DE TRABAJO ALCALDE:	EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO
OBJETIVO ESTRATÉGICO Y DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO:	Apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.
PLAN/PROGRAMA/PROYECTO:	Mantenimiento y preservación de áreas verdes urbanas.

3.3. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS).

3.3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el Anexo 1, Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil, se identifica que el polígono en consulta está implantado en SUELO URBANO, y según el Anexo 2.2, Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, se implanta en SUELO URBANO CONSOLIDADO. (Ver Anexo A, artículos 16, 17, 18, 18.1).

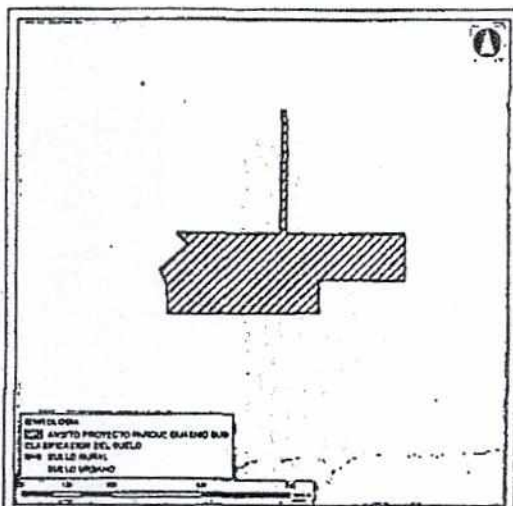


Imagen 1. Clasificación del Suelo

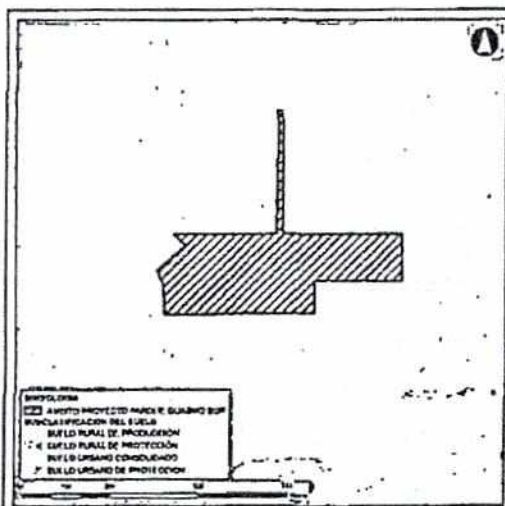


Imagen 2. Subclasificación del Suelo



3.3.2. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE:

3.3.2.1. SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

De acuerdo con el Anexo 3.1 Estructura Vial de la Cabecera Cantonal de Guayaquil- Red Vial Primaria y Secundaria, en el contexto inmediato al polígono en consulta, se identificaron las siguientes vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria:

A su lado nor-este se encuentra una vía propuesta calificada como V3', con un derecho de vía de 12-30 metros, correspondiente a la estructura vial secundaria, hacia su lado oeste se encuentra una vía propuesta calificada como V1, con un derecho de 70-100 metros y hacia su lado norte se encuentra una vía calificada como V2, con un derecho de vía de 30 a 50 metros ambas correspondientes a la estructura vial primaria (Ver Anexo A, artículos 75, 75.2).

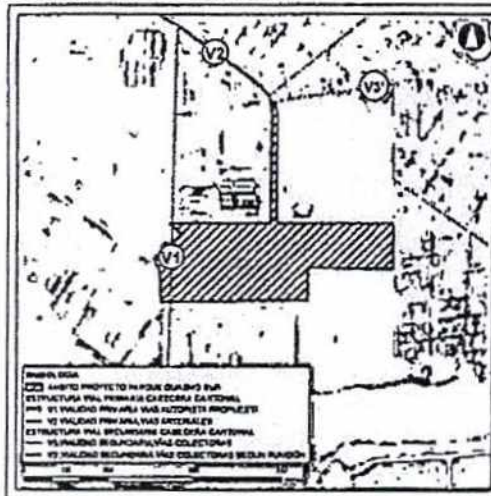


Imagen 3. Estructura Vial

3.3.2.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Con base en lo establecido en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 publicada el 08 de marzo del 2022, se realizó el análisis del ámbito que delimita el proyecto en consulta para establecer la viabilidad de este, como resultado, se determina que este proyecto está calificado como un equipamiento esencial en la tipología de RECREACION Y DEPORTE, a una escala BARRIAL, con un radio de influencia de 400 metros y una Población servida de 2000 habitantes, por lo que este proyecto se considera de beneficio a la población de las cooperativas de este sector. (Ver Anexo B, RESOLUCIÓN 0012, artículo 36)

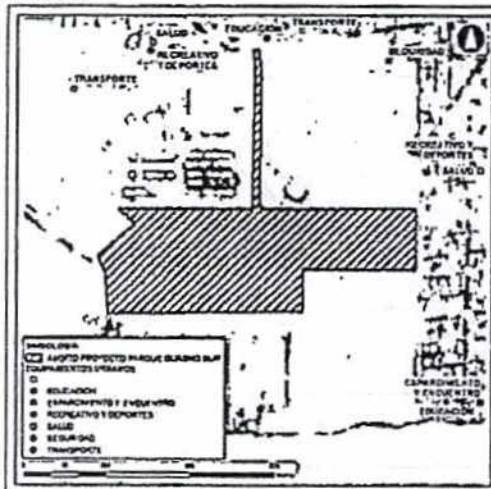


Imagen 4. Equipamientos

Adicionalmente el desarrollo de un equipamiento de esta categoría es factible desarrollarse en cualquier zona conforme lo estipula el PDOT y PUGS en su artículo. 53.2 "Condicionantes de ubicación. - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo".



3.3.2.3. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO.

De acuerdo con el Artículo 76.4 donde se establece " (...) Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m² de áreas verdes/habitante), se realizó un análisis espacial de las áreas verdes de la cabecera cantonal, el cual consta en el Anexo B de la presente ordenanza. Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m²/hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m²/hab. (...)" Además, la tabla 191. Cuantificación del Índice Verde Urbano (IVU), de la memoria técnica del PDOT y PUGS, determina para el Área de Gestión Administrativa A18, en la cual se implanta el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", lo siguiente:

INDICE VERDE URBANO				
DETALLE DEL PROCEDIMIENTO	ITEM	AREA (m ²)	POBLACIÓN (hab)	IVU (m ² /hab)
La extensión del AGA 18 comprende la parroquia: Ximena, Suelo Urbano Consolidado con una extensión aproximada de 8'601.877,67 m ² y una población aproximada de 130.295,00 habitantes, para el cálculo de Índice verde urbano se consideraron parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas, terrenos baldíos, bosques, entre otras según la resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 para la cual en el AGA 018 nos dio un área de: 134.106,09 m ²	AGA-18	134106.1	130295	1.03

En consecuencia, se concluye que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del Índice Verde Urbano, ya que no cumple con el valor establecido de 9 m²/hab. establecido en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo tanto, el desarrollo de un proyecto de las características de recreación y deporte contribuye a un incremento del IVU, mejorando así la calidad de vida de los residentes del sector.



Imagen 5. IVU



3.3.3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

De acuerdo con el Anexo 6.1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de las Cabecera Cantonal, el área objeto de la consulta está implantado en el PIT-U-A18-01 con tratamiento de SOSTENIMIENTO.

(Ver Anexo A, artículos 25, 27, 28, 28.1, 32).

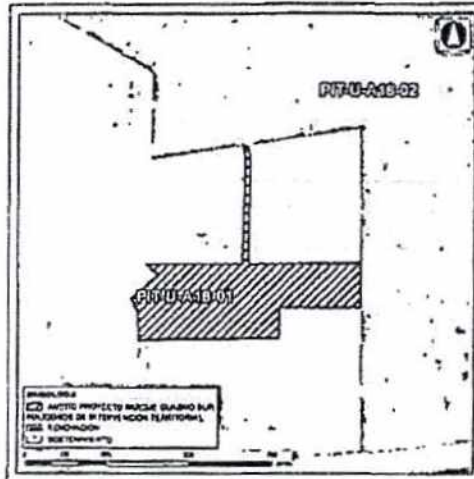


Imagen 6. PITS

3.3.4. USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

En conformidad con el Anexo 7.1 Usos de Suelo Específicos de los de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal, y se identificó que los predios en consulta se implantan en los siguientes usos de suelo:

- USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO
- USO DE PROTECCION DE RIESGOS

(Ver Anexo A, artículos 54, 55, 55.4 55.12, 55.5).

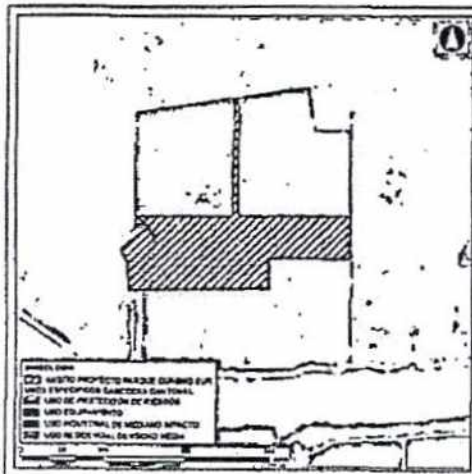


Imagen 7. Usos Específicos



3.3.5. ANALISIS DEL USO DE SUELO EN EL CONTEXTO INMEDIATO.

En su contexto inmediato se identifica que el polígono establecido para el proyecto colinda con sectores con Usos de Equipamiento, Usos Residencial de densidad media y Usos Comerciales y de Servicios, por lo que un proyecto de Recreación se integra de manera efectiva con la realidad del sector.

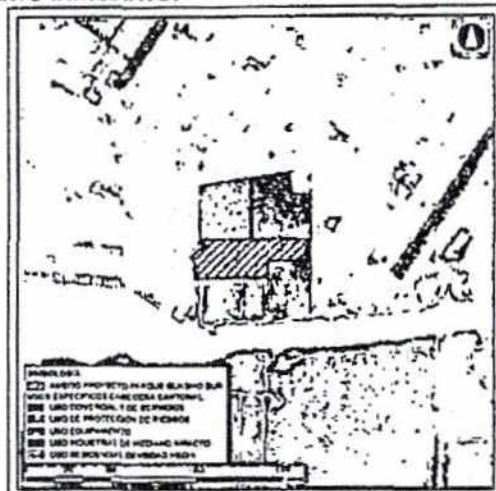


Imagen 8. Contexto de Usos

3.3.6. APROVECHAMIENTO DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

En conformidad con el Anexo 8.2 Subzonas de la Cabeceras Parroquiales, se identifica que los predios en consulta se implantan en las siguientes subzonas:

- ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV)
- ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)

(Ver Anexo A, artículo 50).

Y en de acuerdo con el Anexo 9.1 Cuadro de subzonas del cantón Guayaquil por sus actividades generales, las actividades que se desarrollan dentro de cada una de estas subzonas se describen a continuación:

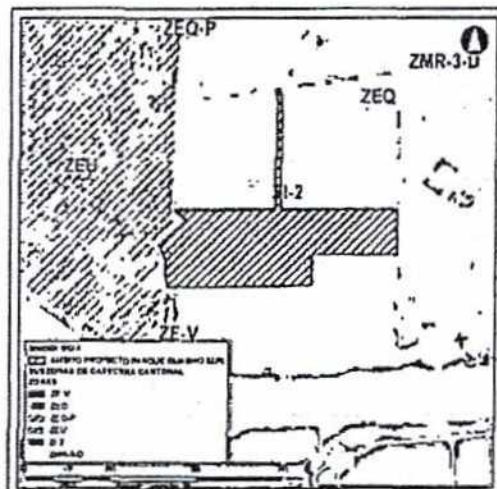


Imagen 9. Subzonas

Zona Industrial Dos (ZI-2): Se permiten actividades de industrias manufactureras (instalaciones industriales) de bajo y mediano impacto, comercio al por mayor y al por menor, restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas, instalaciones para servicio de transporte almacenamiento y comunicaciones, instituciones monetarias, bienes inmuebles, oficinas administrativas y de servicios profesionales, servicios de saneamiento, laboratorios de investigación, servicios médicos, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales, organizaciones internacionales y otros servicios extraterritoriales.



Zona Especial Vulnerable (ZE-V): Se prohíbe la edificación. Sin embargo, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, turismo y deportivas, así como obras con fines de mitigación y adaptación a riesgos en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

4. CRITERIO TÉCNICO

En virtud de lo expuesto, y en alineación con los objetivos del Plan de Desarrollo y sus estrategias de articulación establecidas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), vigentes a la fecha, se informa que el ámbito del proyecto "CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Ximena.

De acuerdo con el PDOT, el proyecto se enmarca en el Anexo 2, específicamente en el EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO, dentro del SISTEMA SOCIOCULTURAL. Este eje responde al Objetivo Estratégico y de Gestión para el Desarrollo, que busca apoyar el desarrollo integral de los ciudadanos mediante la implementación y mejora de áreas verdes, promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.

Conforme al PUGS tiene las siguientes asignaciones en materia de Uso y Gestión del suelo:

- **Componente Estructurante:**
 - Clasificación del Suelo: SUELO URBANO
 - Subclasificación del suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO
- **Componente Urbanístico:**
 - Polígono de Intervención Territorial: PIT-U-A18-01
 - Tratamiento Urbanístico: SOSTENIMIENTO
 - Usos de Suelo Específicos: USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO Y USO DE PROTECCION DE RIESGOS.
 - Subzonas: ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV), ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)

Respecto a la estructura vial se pudo constatar en el contexto inmediato al predio en consulta, vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria, hacia el nor-este se encuentra una vía calificada como V3', con un derecho de vía de 12-30 metros, y hacia el oeste se encuentra una vía propuesta calificada como V1, con un derecho de 70-100 metros y hacia el norte se encuentra una vía calificada como V2, con un derecho de vía de 30 a 50 metros.

Con respecto a la solicitud de análisis para desarrollar un proyecto de parque, de acuerdo con lo que establece la Resolución 0012-CTUGS-2022), este se calificaría como un equipamiento recreativo y deporte, a una escala barrial, con un radio de influencia de 400 metros y una población a servir aproximada de 2.000 habitantes, y conforme al artículo artículo. 53.2, del PDOT y PUGS, el desarrollo de un equipamiento de esparcimiento y encuentro se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil



Respecto al análisis del Índice Verde Urbano (IVU), se determina que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del IVU, ya que no cumple con el valor de 9m²/hab. establecidos en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo que el desarrollo de un proyecto de las características de recreativo y deporte, ayudara a elevar este índice.

En este contexto, este departamento informa que es **VIABLE**, el desarrollo del proyecto de "CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", ya que está alineado con los **Objetivos del Plan de Desarrollo** y sus estrategias de articulación territorial y están en concordancia con la planificación del **Ordenamiento Territorial**, conforme a lo estipulado en el artículo 55 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)** y de la **Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027** y el **Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**.

Se recomienda, sin perjuicio de la viabilidad previamente indicada, que, con carácter previo al inicio de la ejecución del proyecto, se solicite y obtenga la factibilidad por parte de las siguientes entidades competentes:

- Coordinación General de Catastro y Avalúos
- Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes
- Gerencia de Gestión de Riesgos de SEGURA EP

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



ANDRÉS PONCE ANZULES

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,
PROYECTOS Y MOVILIDAD**



LISSE ELIZABETH
LLERENA SANDOYA

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.
**JEFA DEPARTAMENTAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Adjunto:	Oficio AG-AAA-2025-2317 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suarez - Coordinador General de Control y Procesos Legales; Archivo DUMCE		



ANEXO A

De acuerdo con "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N.° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, expresa lo siguiente:

.../...

Art. 16.- Clasificación. - La clasificación determina el régimen jurídico del suelo, que es el conjunto de deberes, derechos y limitaciones a los que queda sometida cada propiedad en el desarrollo de las determinaciones del plan. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural. El suelo se clasifica en urbano o rural. Se expresa gráficamente en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 17.- Subclasificación. - La subclasificación tiene como fin fijar la ocupación del suelo destinada a los usos urbanos y rurales existentes, que quedan consolidados como tales, y protege aquellos más aptos para ser ocupados tras un proceso de ordenación y urbanización, así como preserva parte del territorio para crecimiento futuro y que el suelo rural cumpla con la función social y ambiental. Tal subclasificación se expresa gráficamente en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

Art. 18.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales y centros poblados. El suelo urbano se subclasifica en:

18.1.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee en su totalidad todos los servicios, equipamientos, infraestructuras esenciales y cuentan total o parcialmente con servicios complementarios. Además, de presentar un grado de ocupación de asentamientos humanos concentrados en al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de sus lotes."

.../...

Con respecto a los Sistemas Públicos de Soporte, Los Art. 75, 75.2, 83 disponen:

Art. 75.- Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil. - El Sistema de Conectividad Vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbana - rural del cantón, articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Las vías permiten articular los servicios y equipamientos, así como dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal.

Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para lograr el uso intenso y continuo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad.

El sistema vial del cantón Guayaquil se clasifica según su jerarquía y rol de la siguiente manera:

.../...

75.1 Red Vial Primaria. - Está constituida por vías calificadas como primarias, por sus características de trazado, sección y alto volumen vehicular y tienen la función de dar conectividad entre las vías arteriales y colectoras.

Está compuesto principalmente por aquellas vías que conectan sectores extremos del sur con el norte en las ciudades, sirven de conexión entre cantones y conducen altos volúmenes del tráfico vehicular con recorridos largos.



75.2 Red Vial Secundaria. - Esta red está compuesta por vías clasificadas como secundarias, debido a sus características de trazado, sección e intensidad de tráfico, que tienen como función recoger y distribuir el tráfico desde las vías locales hacia las vías arteriales o vías primarias.

.../...

Art. 83.- Sistema General Vial Urbano. - La estructura vial primaria del cantón se encuentra establecida en el componente estructurante del presente PUGS y el sistema general vial urbano completo se expresa gráficamente en los mapas contenidos en el Anexo 3 de la presente Ordenanza y las normas de diseño vial son las establecidas en la siguiente tabla:

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN VIAL	FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	VELOCIDAD RECOMENDADA URBANA	VELOCIDAD MÁXIMA EN CUMPLIMIENTO DE SEGURIDAD VIAL
C I U D A D	VIALIDAD PRIMARIA	V1	VÍAS "AUTOPISTAS"	Son vías de comunicación subregional y proporcionan continuidad a la ciudad; acceso limitado e diseñado en pocas cruces; estacionamiento prohibido.	70-100	Multimodal, para el transporte público de 4 ó más carriles por sentido de circulación; Puede incluir hasta 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovía, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	100 km/h
		V1'	VÍAS EXPRESAS	Son la primera gran distribución dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	50-70m	Multimodal, prioridad para el transporte público; vía de 4 ó más carriles por sentido de circulación. Puede incluir hasta 2 carriles de servicio cada uno con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovía, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	40 km/h 50 a 70 km/h
DISTRITOS	VIALIDAD PRIMARIA	V2	VÍAS ARTERIALES	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hasta las expresas.	30-50m	Multimodal, segregado con 4 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con aceras y parterres, uso permitido de ciclovía, con arbolado en acera.	40 km/h 50 a 70 km/h
		V2'	VÍAS ARTERIALES SECCIÓN FUNCIÓN	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hasta las expresas. Por su función cumplen con las características de sus vías embudo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	20-30m	Multimodal, segregado con 4 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con aceras y parterres, uso permitido de ciclovía, con arbolado en acera.	40 km/h 50 a 70 km/h
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	VÍAS COLECTORAS	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales.	15-30m	Multimodal 2 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con aceras y parterres, en casos donde la sección lo permite se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h 50 a 70 km/h
		V3'	VÍAS COLECTORAS SECCIÓN FUNCIÓN	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Por su función cumplen con las características de sus vías, sin embargo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	12-30m	Multimodal 1 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado, en casos donde la sección lo permite se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h 50 a 70 km/h
BARRIO	VIALIDAD TERCERARIA (VIARIO DE BARRIO)	V4	VÍAS LOCALES	Son destinadas al tránsito multimodal interior barrio en condiciones de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.	12 a 15m	Multimodal, y prioridad para el transporte no motorizado, 1 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y privado transporte privado permite estacionamiento lateral. Aceras y cruces peatonales a nivel de acera.	10-30 km/h 20 km/h
		V5	VIA DE BARRIO	Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales. Destinadas al tránsito multimodal barrio barrio en condiciones de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados.	10 a 12m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados. Aceras y cruces peatonales a nivel de acera.	10-20 km/h 20 km/h
		V6	VIA COMPARTINA	Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados baja velocidad prioridad para el peatón.	8 a 10m	Plataforma física, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento; un carril para transporte privado.	10-20 km/h 20 km/h



		V7	VIA PIEDONAL	Son aquellas calles que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se diseñarán en plataforma elevada y se censurará el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales como emergencia o transporte de bicios.	Máxima 4,50m	Sección variable de acuerdo a función en la ciudad. Plataforma elevada. Deberán tener botenidas y accesibilidad vehicular de emergencia		
--	--	----	-----------------	---	-----------------	---	--	--

Con respecto a la asignación del aprovechamiento del suelo del Cantón Guayaquil, el artículo 50 dispone:

Art. 50.- *Subzonas del cantón Guayaquil.* - La subclasificación de los destinos de los usos del suelo, ocupación y edificabilidad en todo el cantón de Guayaquil estará determinada por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas" las cuales se encuentran contenidas en los respectivos PIT y responden a un solo tratamiento y uso general. Estas serán variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener normativa de ocupación y edificabilidad básica y específica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características particulares de cada territorio enmarcado en la subzona. En caso de que dentro de un solo predio se contemplen varias subzonas, el propietario podrá solicitar las normas aplicables a todo el predio según las subzonas que recalgan

53.2 *Condicionantes de ubicación.* - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e Industrial de alto riesgo.

Con respecto a los usos específicos, los artículos 55 y 55.1 disponen:

Art. 55.- *Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT.* - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, más la subclasificación conforme a la realidad territorial del cantón, estará determinada por subzonas dentro de cada PIT:

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

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionadas a no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

55.12 *Uso de protección de Riesgos.* - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Con respecto a la Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial y asignación de Tratamientos Urbanísticos Los Art. 25, 27, 28, 28.1 disponen:

Art. 25.- *Definición.* - Los polígonos de intervención territorial (PIT) se encuentran conformados a partir de la subclasificación del suelo que consta en el componente estructurante del PUGS. La delimitación ha sido realizada a partir de la aplicación de una metodología que incluye el análisis multicriterio de variables espaciales para conformar áreas homogéneas en sus características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.



Art. 27.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Art. 28.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - A cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) se le asignará un tratamiento urbanístico, de acuerdo con la subclasificación del suelo, de la siguiente manera:

28.1. Suelo urbano consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) **Conservación.** - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanística, paisajística o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieran de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) **Renovación.** - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

.../...

1. De acuerdo con los "PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE", (0012-CTUGS-2022) publicados en el Registro Oficial No. 59, Segunda Suplemento del 10 de mayo 2022:

"Artículo 35. Tipos de equipamientos esenciales. Conforme lo establecido en los PDOT y PUGS Son aquellos a los cuales acude la población para recibir servicios en los siguientes campos:

1. Salud
2. Educación
3. Abastos y comercios
4. Bienestar social
5. Recreación y áreas verdes (...)
6. Seguridad
7. Administración Pública
8. Transporte"

Artículo 36. Rangos de cobertura de equipamientos esenciales. Como mínima la cobertura de los equipamientos esenciales depende del límite de la distancia en metros según el tipo establecida en la Tabla 3, así como la relación con su ámbito de aplicación, escala, población a la que sirven y radio de influencia.

La definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia, y el GAD municipal y metropolitano estará en la potestad de definir el tipo de equipamiento que no esté contenido en la Tabla 3 conforme con su realidad territorial."

RDS	Recreativo y deportes	Barrial	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la realización de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Cancha y deportes (500 plazas), Vóley, Fútbol 400	2,000
RDL	Recreativo y deportes	Local	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la realización de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos.	1,000 10,000
RDC	Recreativo y deportes	Ciudad	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la realización de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Complejos (500 plazas), polideportivos especiales y de recreación.	2,000 20,000
RDRD	Recreativo y deportes	Regional-Cantonal	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la realización de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que	Estadios (1500 plazas) multiusos.	Cobertura Regional 100,000



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025
AG-AAA-2025-2317

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Ing. Carlos Vásquez Chang, **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**
En sus despachos.-

Asunto: **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para **DISPONER** lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaero, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arrascaiga, PRESIDENTA DEL CONCEJO BARRIAL MIAMI BEACH



PARA: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

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

ASUNTO: SOLICITUD DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, PROPIETARIOS Y ÁREAS DE LOS PREDIOS EN AFECTACIÓN, PARA EL PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 Y 91-2013-007

En atención al memorando No. **DUMCE-PPM-2025-4767**, de fecha 21 de marzo de 2025, que guarda relación con el oficio **AG-AAA-2025-1536**, de fecha 20 de marzo de 2025, suscrito por el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con respecto a la implementación del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR**", mediante el cual solicita "...se nos remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. **91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007...**"; cúmplenos comunicarle que, revisado el archivo y Sistema de Catastro, consta lo siguiente:

Código Catastral: 91-2013-001-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 73.725,00 m²
Clasificación: "F2" (Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. *COOTAD Art. 507 letra a).*)

Código Catastral: 91-2013-003-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
(De acuerdo a la escritura de Transferencia- Aporte inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de julio de 1990)
Área de Solar: 52.327,52 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR SU SUAVIDAD, INDEPENDIENTE

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4775
Página 2 de 3

Código Catastral: 91-2013-004-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 112.184,16 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

Código Catastral: 91-2013-005-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
(De acuerdo a la escritura de Compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1965)
Área de Solar: 103.687,00 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-007-0-0-0
Ubicación: 3° PASAJE 11H SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de agosto de 2021)
Área de Solar: 16.187,60 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

En relación a la Cartografía digital actualizada del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", fue remitida a la Coordinación General de Estudios y Proyectos, mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, mismo que se adjunta.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



**NATASHA KATHERINE
GÁMEZ AYOVÍ**

Arq. Natasha Gámez Ayoví
COORDINADORA GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)



**KARINA ELIZABETH
GONZALEZ MORALES**

Arq. Karina Gonzalez Morales, MSc.
JEFA DEPARTAMENTAL DE CATASTRO



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

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4775
Página 3 de 3

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Martha Villamarin Terranova	Analista Técnico 1	 FIRMA ELECTRONICA DE: MARTHA BELEN VILLAMARIN TERRANOVA
Revisado por:	Arq. Carlos Valle Plaza	Analista Técnico de Catastro 1	 FIRMA ELECTRONICA DE: CARLOS MILTON VALLE PLAZA
	Geog. Martha Salas Ramirez	Analista Técnico 4	 FIRMA ELECTRONICA DE: MARTHA KARENINA SALAS RAMIREZ
Adjunto:	Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. – DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Abg. Fernando Suárez Vodopivec Mgr. – COORDINADOR DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES Archivo DUMCE-CA		



Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4767

Para: Arq. Natasha Gámez Ayoví
COORDINADORA GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN PROYECTOS, Y MOVILIDAD

Asunto: SOLICITUD DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, PROPIETARIOS Y ÁREAS DE LOS PREDIOS EN AFECTACIÓN, PARA EL PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 Y 91-2013-007

De mi consideración:

Con el fin de dar atención al oficio No. AG-AAA-2025-1536 del 20 de marzo del 2025, suscrito por el Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con respecto al implementación del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", y sobre el particular solicita complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poder iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto referido; en tal contexto, solicito a usted delegue a quien corresponda se nos remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007.


Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



ANDRÉS AGUSTIN
PONCE ANZULES

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
PROYECTOS, Y MOVILIDAD**

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado y Revisado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	Analista técnico de Proyectos 6	 BAYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Adjuntos:	Oficio No. AG-AAA-2025-1536		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Archivo DUMCE		



Guayaquil, 12 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283

Ingeniero
José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto: "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

De nuestra consideración:

En atención al **Memorando CGEP-2025-0568** de fecha 11 de marzo de 2025, mediante el cual se remite a esta Coordinación General mediante enlace de descarga, el archivo digital en formato .dwg, que contiene la ubicación geográfica del proyecto denominado "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Al respecto cúmplenos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

- fcarrascor@guayaquil.gov.ec
- geoherjl@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYОВI

Arq. Natasha Gamez Ayoví

**COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)**



Firmado digitalmente por:
MIGUEL ANGEЛ
SERRANO TOMALA

Arq. Miguel Serrano T.

JEFE DEPARTAMENTAL DE CATASTRO (S)

Elaborado por:	Revisado por:
 <small>Firmado digitalmente por:</small> ROBERTO EDUARDO VALENCIA ESCALANTE	 <small>Firmado digitalmente por:</small> MARTHA KARENINA SALAS RAMIREZ
Ing. Roberto Valencia Analista Técnico 3	Geog. Martha Salas Analista Técnico 4
C.C.: Ing. Jorge Arévalo Muñoz - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES	
Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. - COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES	
Archivo DUMCE-CA-2025	



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, 20 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1536

21 MAR 2025

REGISTRO
DUMCE

Señor ingeniero
Jorge Luis Arévalo Muñoz
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
En su despacho.-

REF.: OFICIO DUMCE-2025-9033

De mis consideraciones:

Con relación al oficio No. AG-AAA-2025-1466 y previo a disponer lo pertinente, cúmpleme remitirle el memorando No. DIR-2025-01449 (con su anexo), firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
FC-K/JTF/PSP/MVC

- c.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
Abg. Francisco Mendoza Vélez, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca, GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, AREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP
Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL Y SERVICIOS ESPECIALES

COORDINACIÓN GENERAL
PLANIFICACIÓN, PROYECTOS
Y MOVILIDAD
RECIBIDO
21 MAR 2025 HORA: 14:50
FIRMA

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

DUMCE
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, MOVILIDAD Y SERVICIOS ESPECIALES

DIRECCION
CATASTRO
COORDINACION LEGAL
OTROS

PLANIFICACION PROYECTOS Y MOVILIDAD
CEUS
ARCHIVO

ALCALDIA DE GUAYAQUIL CIUDAD DE TODOS



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

ALCALDIA

Guayaquil, 17 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1466

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

REF.: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

Para que se sirva emitir su pronunciamiento correspondiente, remito el memorando No. DIR-2025-01449; y, el oficio DUMCE-2025-9033, firmados electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas y por el Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, respectivamente, relacionados con el trámite de expropiación y/o servidumbre del proyecto señalado en la referencia.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
JTF/ARB

p.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS



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

cod.
2475.

Guayaquil, 14 de marzo de 2025
Memorando No. DIR-2025-01449

Para: Sr. Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil

De: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

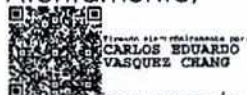
De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, mediante el cual recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Sin otro particular, quedo de usted.

Afentamente,



"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. Carlos Vásquez Chang

DIRECTOR GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

Elaborado por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamento de Proyectos	
Revisado por:	Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos	
Adjunto:	Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memoranda No. DUMCE-CA-2025-4283 Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memorando No. CGEP-2025-0568	
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental de Proyectos Rurales	



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

Guayaquil, 13 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-FECR-2025-0001

Para: Ing. José Jaramillo B., Coordinador General de Estudios y Proyectos

De: Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales
Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante documento de la referencia, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por Aquiles Álvarez, Alcalde de Guayaquil, quien traslada el oficio EPPAVEPG-2025-0223, de fecha 10 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Adrián Zambrano Mostesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en el que solicitó la construcción del proyecto del asunto, para lo cual dispone lo siguiente:

"...Al Director General de Obras Públicas de ser viable el mismo realizar los estudios correspondiente e incorporarlo en su plan de obras prioritarias".

Mediante memorando CGEP-2025-0568, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Jose Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos, se realiza la solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gamez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad,



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL UNIFORMEMENTE

Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones. ✓

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados. ✓

En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE: ✓

https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0yJjuk2GyET-8_VJSATg?e=P1GGo7 ✓



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

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto.

Agradecido por la atención a la presente, me despido.

Atentamente

Elaborado por:



Firmado digitalmente por:
**FERNANDA ELIZABETH
CARRASCO ROMERO**

Ing. Fernanda Carrasco R.

JEFE DE PROYECTOS RURALES

Revisado por:



Firmado digitalmente por:
**JUAN ALFREDO
KRONFLE RAMIREZ**

Arq. Juan Kronfle R.

JEFE DE DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANISMO VIAL



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

Guayaquil, 12 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283

Ingeniero
José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto:
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR
GUASMO SUR"

De nuestra consideración:

En atención al **Memorando CGEP-2025-0568** de fecha 11 de marzo de 2025, mediante el cual se remite a esta Coordinación General mediante enlace de descarga, el archivo digital en formato .dwg, que contiene la ubicación geográfica del proyecto denominado "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Al respecto cúmplenos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

- fcarrascor@guayaquil.gov.ec
- geoherijl@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
**NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYOVÍ**

Arq. Natasha Gamez Ayoví
**COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)**



Firmado digitalmente por:
**MIGUEL ANGEL
SERRANO TOMALA**

Arq. Miguel Serrano T.
JEFE DEPARTAMENTAL DE CATASTRO (S)

Elaborado por:	Revisado por:
 Firmado digitalmente por: ROBERTO EDUARDO VALENCIA ESCALANTE	 Firmado digitalmente por: MARTEA KARENINA SALAS RAMIREZ
Ing. Roberto Valencia Analista Técnico 3	Geog. Martha Salas Analista Técnico 4
C.C.:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. - COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES Archivo DUMCE-CA-2025

Dirección: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil **Teléfonos:** (+593 4) 259 4800 **Correo:** info@guayaquil.gob.ec



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

Guayaquil, 14 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0603

Para: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de la Coordinación General de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Particular que traslado para los fines pertinentes.

Atentamente





Firmado electrónicamente por:
**JOSE GABRIEL
JARAMILLO BRICENO**

"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. José Jaramillo B.

COORDINADOR GENERAL 2

COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo I	 Firmado electrónicamente por: GEOVANNY JOSE HERRERA LOPEZ
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamento	 Firmado electrónicamente por: FERNANDA ELIZABETH CARRASCO ROMERO
Con copia:	File	



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

Guayaquil, 11 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0568

Para: Ing. Jorge Luis Arevalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-2317

De mi consideración:

Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto:

Enlace:

https://1drv.ms/f/s!Ajw_WuFuk0yJjuZEGu0XeeJT8ZeMag?e=04lwtD

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
**JOSE GABRIEL
JARAMILLO BRICENO**

Ing. José Jaramillo B.
**COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS**

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo 1
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco.- Jefe Departamental - Departamento de Proyectos Rurales
Con copia:	File



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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025
AG-AAA-2025-1336

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Ing. Carlos Vásquez Chang, **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**
En sus despachos.-

Asunto: **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.**


De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para **DISPONER** lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arriceaga, PRESIDENTA DEL CONSEJO BARRIAL MIAMI BEACH



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

cod.
2317
11/3/25.

Guayaquil, 10 de marzo de 2025

Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223 ✓

Señor
Aguiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
En su despacho.-

Asunto: Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur. Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

De mi consideración:

Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente: ✓

"(...) Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta. ✓

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento." ✓

Ante lo expuesto, sírvase encontrar adjunto el memorando EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072 suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado, Coordinador de Parques, quien, en relación con la solicitud de la presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, informa:

"(...) Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo ✓



Ciudad
de todos



PO
1336

11-03-25



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samones, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur ..."

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



JOSE ADRIAN
ZAMBRANO
MONTEDEOCA

Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca

Gerente General

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL**

Elaborado por:	Ing. Gabriela Cargua – Analista
Con copia:	Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos-Dirección de Obras Públicas Ing. Jorge Uscocovich G., Gerente de Operaciones Ing. Pedro Andrade A., Coordinador de Parques Archivo



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072

Para: Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
GERENTE GENERAL – PARQUES EP.

De: Ing. Pedro Andrade Alvarado
COORDINADOR DE PARQUES

Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

En atención al oficio indicado en la referencia, suscrito por el Ing. Gabriel Gómez Rugel, Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos, mediante el cual informa:

"(...) la señora Blanca Lillian Villón Arceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, ..."

Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comuniqué a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



PEDRO JOSÉ ANDRADE
ALVARADO

Ing. Pedro Andrade Alvarado
Coordinador de Parques
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
GOBIERNO MUNICIPAL

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

Señor Ingeniero
José Adrián Zambrano Montesdeoca
**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES
Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP.**
Ciudad. -

Asunto: Ventanilla Universal Requerimiento No. 2025-17373
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas:
Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy
Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

De mi consideración:

Mediante memorando No. SEYP-2024-1080 de fecha 26 de marzo del 2024, el Ing. José Jaramillo Briceño, Subdirección de Estudios y Proyectos, indica: "...sirva la presente para **DELEGARLO PARA QUE, EN MI NOMBRE Y EN MI REPRESENTACIÓN** revise las respuestas y suscriba oficios de los requerimientos ingresados en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de acuerdo con los informes generados por los supervisores de la Subdirección de Estudios y Proyectos...".

Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionada, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Gabriel Gómez Rugel
JEFE DEL DPTO. DE PROYECTOS URBANOS

Elaborado por:	Ing. Raúl Yanzapanta Ñ., - Supervisor de Estudios
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco R., - Jefe del Dpto. de Proyectos Rurales
Con copia:	Ing. Gustavo Bolaños., - Analista 6 Lcda. Lis Bravo V., - Asistente Administrativo Ab. Samantha Quijije G., - Asistente Técnico 2

Guayaquil, lunes 10 de marzo del 2025

Dr. Aquiles Alvarez
Alcalde de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
En su despacho. "

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, moradores de las Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, ubicadas en el sector del Guasmo Sur, acudimos respetuosamente ante usted y su digna autoridad para presentar una solicitud que consideramos de vital importancia para el bienestar y desarrollo integral de nuestra comunidad. Solicitamos, con el debido respeto y entusiasmo, la construcción de un parque lineal en nuestro sector, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil.

MARCO LEGAL

Conforme lo establece el artículo 264, numeral 3, de la Constitución de la República del Ecuador, y el artículo 54, literal h, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva de "planificar, construir y mantener parques, plazas, áreas recreativas y demás espacios públicos". En este sentido, la construcción de un parque lineal es una obra que cae plenamente dentro de las atribuciones de la Alcaldía de Guayaquil, lo que nos motiva a presentar esta solicitud con la certeza de que es una iniciativa viable y alineada con sus responsabilidades legales.

JUSTIFICACIÓN

Un parque lineal no es solo un espacio físico, sino un lugar de encuentro que fomenta la cohesión social, la recreación y el bienestar de nuestras familias. En nuestras cooperativas y pre-cooperativas habitan niños, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad que carecen de áreas verdes adecuadas para el esparcimiento, el ejercicio físico y la integración comunitaria. Este proyecto sería un paso significativo para mejorar la calidad de vida de cientos de moradores, ofreciendo un entorno seguro y saludable, donde las nuevas generaciones puedan crecer y los adultos mayores, disfrutar de su tiempo libre.

La creación de un parque lineal contribuiría a embellecer el paisaje urbano de nuestro sector, proyectando una imagen de progreso y cuidado por parte del municipio hacia sectores históricamente desatendidos. Los moradores de las Cooperativas y Urbanizaciones: Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, estamos dispuestos a colaborar activamente con la Alcaldía en este proyecto, ya sea mediante mingas comunitarias, aporte de ideas para el diseño o apoyo en el mantenimiento futuro del parque. Esta obra es una oportunidad para fortalecer el sentido de pertenencia y la participación ciudadana en nuestra comunidad.

Señor Alcalde, Guayaquil es una ciudad que se caracteriza por su constante crecimiento y su visión de futuro. Usted, como líder de esta metrópoli, tiene en sus manos la posibilidad de transformar la vida de miles de habitantes de nuestras pre-cooperativas con una obra que

perdure en el tiempo y que sea recordada como un símbolo de su compromiso con el bienestar de todos los guayaquileños, sin distinción. Un parque lineal no solo sería un espacio físico, sino un legado de esperanza, salud y unión para nuestras familias.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente que la Alcaldía de Guayaquil, bajo su dirección, contemple la viabilidad de este proyecto. Estamos seguros de que, con su apoyo, esta iniciativa se convertirá en una realidad que beneficiará a las presentes y futuras generaciones.

Agradecemos de antemano su atención y confiamos en su sensibilidad y compromiso con el desarrollo equitativo de Guayaquil.

Sin más que agregar, nos despedimos con la mayor consideración y respeto.

Atentamente,

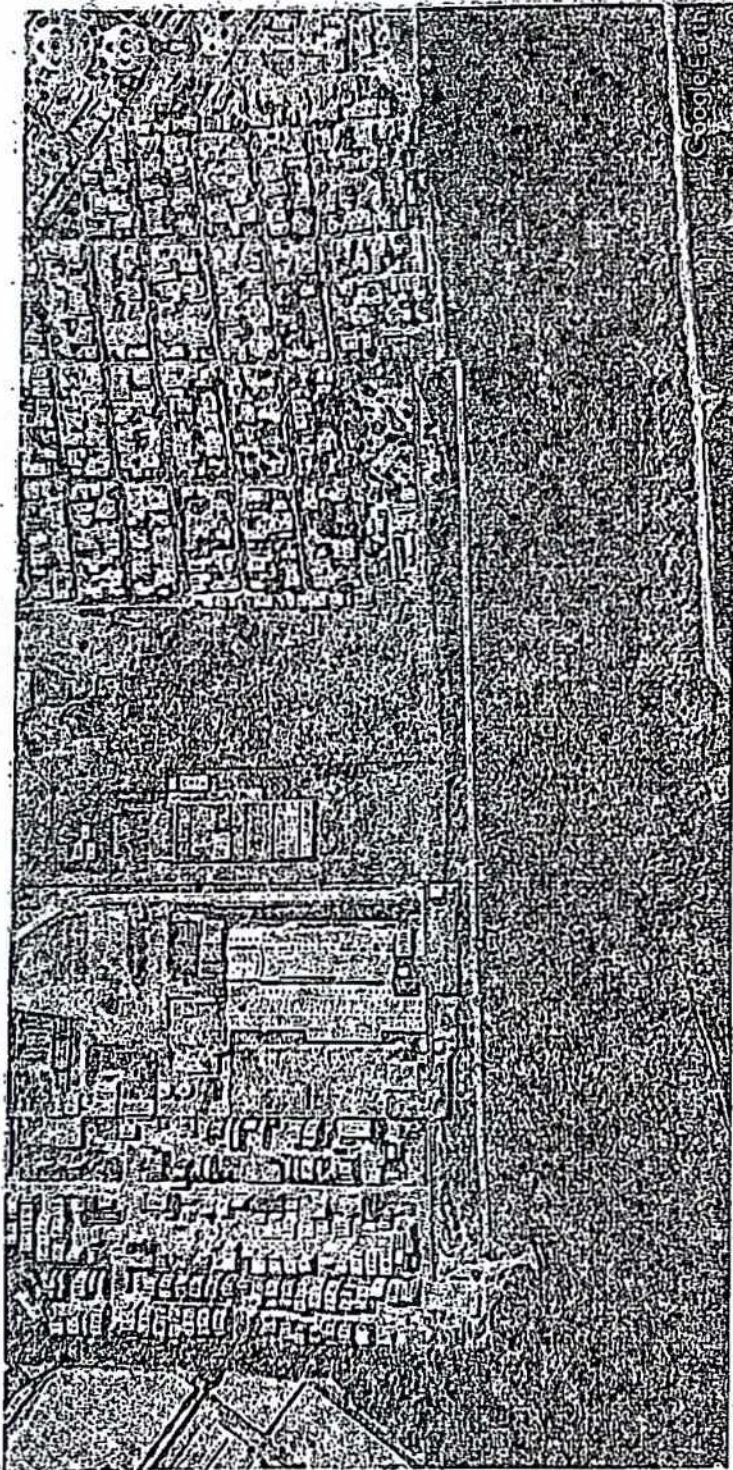
Blanca Villón

BLANCA LILIAN VILLON ARRICEAGA
Presidenta del Consejo Barrial MIAMI BEACH
C.I.0913928347
BLANCAVILLON@HOTMAIL.COM
CEL 0969288903

Adjunto: Firmas de respaldo de los moradores y comunidad educativa

Adjuntos:
- Croquis del área propuesta
- Lista de firmas de apoyo de los moradores.

CROQUIS DEL ÁREA PROPUESTA





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

Guayaquil, 14 de marzo del 2025
Oficio No. DUMCE-2025-9033

Señor
Aguiles Alvarez Henriques
Alcalde de Guayaquil
En su despacho. -

cod.
2468

Asunto: Traslado de la Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

En atención al Oficio AG-AAA-2025-2317, con fecha 11 de marzo del 2025, mediante el cual solicita la viabilidad del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", sírvase encontrar adjunto el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
JORGE LUIS AREVALO
MUNOZ

Ing. Jorge Arévalo, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firmado electrónicamente por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Revisado por:	Arq. Lisse Llerena Sandoya	Jefe Departamental	 Firmado electrónicamente por: LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad	 Firmado electrónicamente por: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjunto:	Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 Oficio AG-AAA-2025-2317		
Con copia:	Ab. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario Municipal		
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. -Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad		
	Ab. Fernando Suárez V.- Coordinador General de Control y Procesos Legales Archivos / DUMCE		



Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4456

Pag. 1

Guayaquil, 14 de marzo de 2025

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz –**Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.**
De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr - **Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad**
Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. - **Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial**
Referencia.: Oficio AG-AAA-2025-2317 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223
Asunto: Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR"**.

De mis consideraciones:

En atención al punto uno del oficio AG-AAA-202-2317, con fecha 11 de marzo del 2025 mediante el cual se solicita: *"(...) A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto."*

Por lo expuesto, cúmpleme informarle, dentro del ámbito de nuestras competencias, lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223, que en su parte pertinente indica:

"(...) Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente:

"(...) Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento." (...)"

Mediante Memorando No. CGEP-2025-0568, que en su parte pertinente indica:

"(...) Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto: ..."



2. NORMATIVA APLICABLE.

- 2.1. Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización (COOTAD), expresa:

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

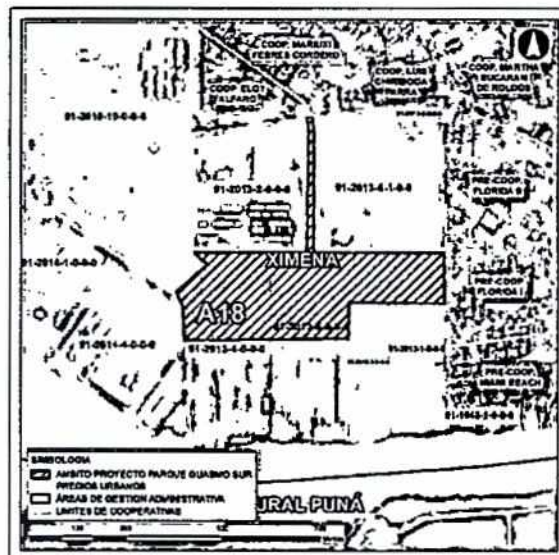
g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial (...)"

- 2.2. Resolución del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo 0012-CTUGS-2022, publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 del 10 de mayo del 2022.
- 2.3. Conforme a las competencias del Departamento de Ordenamiento Territorial, establecidas en la Resolución Administrativa AA-301-2024 ROF de fecha 14 de junio del 2024, que expide el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, dentro de las funciones y responsabilidades expresa lo siguiente:
- "(...) d) Elaborar la planificación y supervisar la ejecución de los planes de uso y gestión de suelo - PUGS y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, así como sus modificaciones o actualizaciones, según los normativos vigentes (...)"
- 2.4. Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT Y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, vigente a la fecha.

3. ANÁLISIS Y DESARROLLO:

3.1. UBICACIÓN.

De acuerdo con el PDOT Y PUGS, vigente a la fecha, se procedió a implantar el polígono que delimita el ámbito del proyecto y se identificó que el mismo se encuentra ubicado dentro del Limite Político Administrativo de La Cabecera Cantonal del Cantón Guayaquil, en la Parroquia Ximena, en el Área de Gestión Administrativa A18, colindando en su lado este con las cooperativas, Miami Beach y su complemento, Florida I, Florida II, y en su lado norte con las cooperativas, Eloy Alfaro y Luis Chiriboga Parra.





3.2. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT).

EJE DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO PND:	SOCIAL
EJES PLAN DE TRABAJO ALCALDE:	EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO
OBJETIVO ESTRATÉGICO Y DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO:	Apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.
PLAN/PROGRAMA/PROYECTO:	Mantenimiento y preservación de áreas verdes urbanas.

3.3. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS).

3.3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el Anexo 1, Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil, se identifica que el polígono en consulta está implantado en **SUELO URBANO**, y según el Anexo 2.2, Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, se implanta en **SUELO URBANO CONSOLIDADO**. (Ver Anexo A, artículos 16, 17, 18, 18.1).

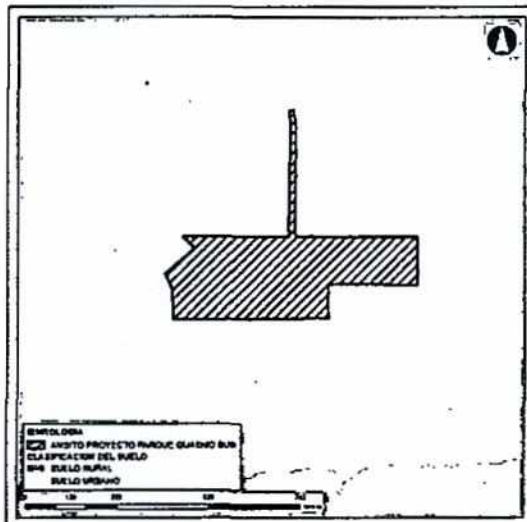


Imagen 1. Clasificación del Suelo

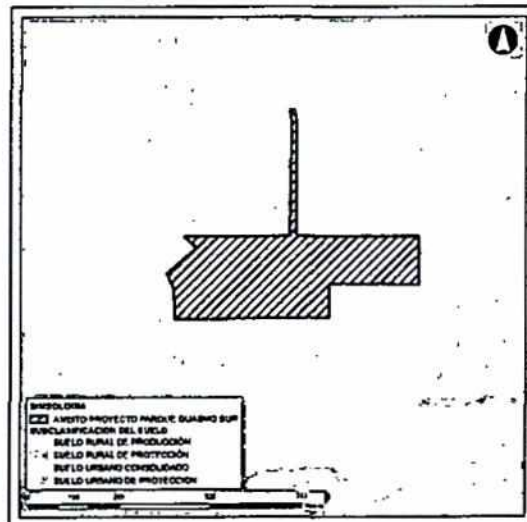


Imagen 2. Subclasificación del Suelo



3.3.2. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE:

3.3.2.1. SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

De acuerdo con el Anexo 3.1 Estructura Vial de la Cabecera Cantonal de Guayaquil- Red Vial Primaria y Secundaria, en el contexto inmediato al polígono en consulta, se identificaron las siguientes vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria:

A su lado nor-este se encuentra una vía propuesta calificada como V3', con un derecho de vía de 12-30 metros, correspondiente a la estructura vial secundaria, hacia su lado oeste se encuentra una vía propuesta calificada como V1, con un derecho de 70-100 metros y hacia su lado norte se encuentra una vía calificada como V2, con un derecho de vía de 30 a 50 metros ambas correspondientes a la estructura vial primaria (Ver Anexo A, artículos 75, 75.2).

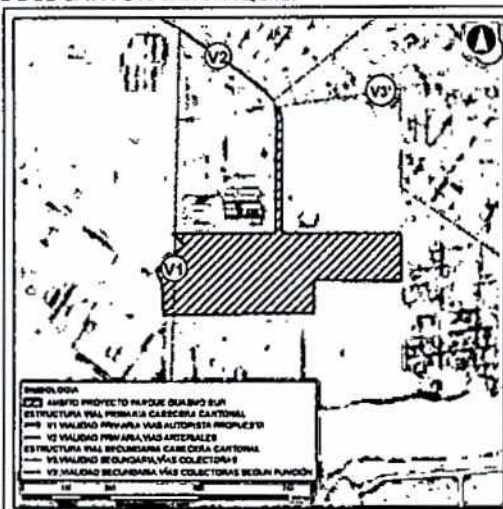


Imagen 3. Estructura Vial

3.3.2.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Con base en lo establecido en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 publicada el 08 de marzo del 2022, se realizó el análisis del ámbito que delimita el proyecto en consulta para establecer la viabilidad de este, como resultado, se determina que este proyecto está calificado como un equipamiento esencial en la tipología de **RECREACION Y DEPORTE**, a una escala **BARRIAL**, con un radio de influencia de 400 metros y una Población servida de 2000 habitantes, por lo que este proyecto se considera de beneficio a la población de las cooperativas de este sector. (Ver Anexo B, RESOLUCIÓN 0012, artículo 36)

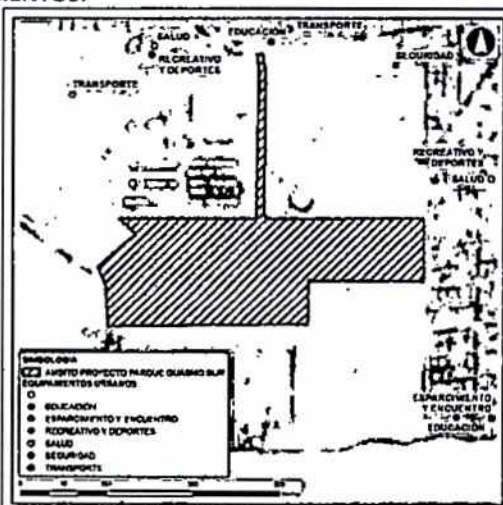


Imagen 4. Equipamientos

Adicionalmente el desarrollo de un equipamiento de esta categoría es factible desarrollarse en cualquier zona conforme lo estipula el PDOT y PUGS en su artículo. 53.2 "Condicionantes de ubicación. - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo".



3.3.2.3. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO.

De acuerdo con el Artículo 76.4 donde se establece " (...) Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m² de áreas verdes/habitante), se realizó un análisis espacial de las áreas verdes de la cabecera cantonal, el cual consta en el Anexo B de la presente ordenanza. Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m²/hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m²/hab. (...)". Además, la tabla 191. Cuantificación del Índice Verde Urbano (IVU), de la memoria técnica del PDOT y PUGS, determina para el Área de Gestión Administrativa A18, en la cual se implanta el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", lo siguiente:

INDICE VERDE URBANO				
DETALLE DEL PROCEDIMIENTO	ITEM	AREA (m ²)	POBLACIÓN (hab)	IVU (m ² /hab)
La extensión del AGA 18 comprende la parroquia: Ximena, Suelo Urbano Consolidado con una extensión aproximada de 8'601.877,67 m ² y una población aproximada de 130.295,00 habitantes, para el cálculo de Índice verde urbano se consideraron parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas, terrenos baldíos, bosques, entre otras según la resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 para lo cual en el AGA 018 nos dio un área de: 134.106,09 m ²	AGA-18	134106.1	130295	1.03

En consecuencia, se concluye que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del Índice Verde Urbano, ya que no cumple con el valor establecido de 9 m²/hab. establecido en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo tanto, el desarrollo de un proyecto de las características de recreación y deporte contribuye a un incremento del IVU, mejorando así la calidad de vida de los residentes del sector.

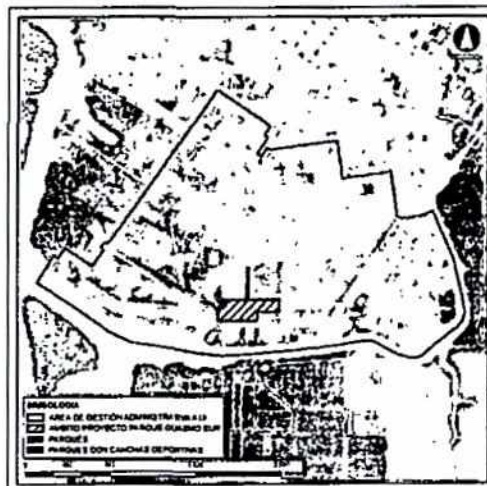


Imagen 5. IVU



3.3.3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

De acuerdo con el Anexo 6.1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de las Cabecera Cantonal, el área objeto de la consulta está implantado en el PIT-U-A18-01 con tratamiento de **SOSTENIMIENTO**. (Ver Anexo A, artículos 25, 27, 28,28.1, 32).

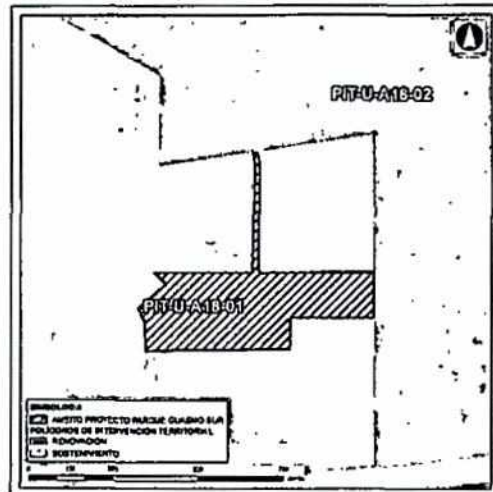


Imagen 6. PITS

3.3.4. USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

En conformidad con el Anexo 7.1 Usos de Suelo Específicos de los de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal, y se identificó que los predios en consulta se implantan en los siguientes usos de suelo:

- **USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO**
- **USO DE PROTECCION DE RIESGOS**

(Ver Anexo A, artículos 54, 55, 55.4 55.12, 55.5).

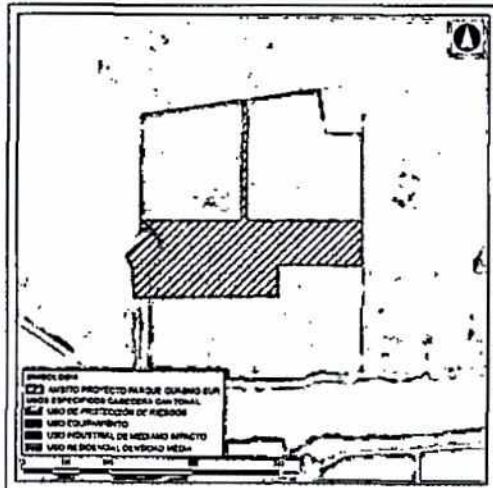


Imagen 7. Usos Específicos



3.3.5. ANALISIS DEL USO DE SUELO EN EL CONTEXTO INMEDIATO.

En su contexto inmediato se identifica que el polígono establecido para el proyecto colinda con sectores con Usos de Equipamiento, Usos Residencial de densidad media y Usos Comerciales y de Servicios, por lo que un proyecto de Recreación se integra de manera efectiva con la realidad del sector.

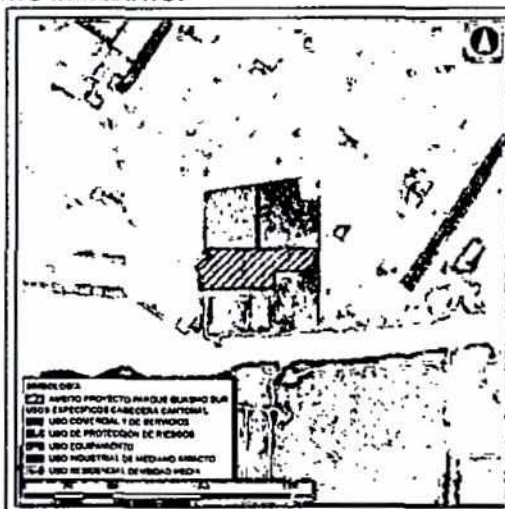


Imagen 8. Contexto de Usos

3.3.6. APROVECHAMIENTO DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

En conformidad con el Anexo 8.2 Subzonas de la Cabeceras Parroquiales, se identifica que los predios en consulta se implantan en las siguientes subzonas:

- ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV)
- ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)

(Ver Anexo A, artículo 50).

Y en de acuerdo con el Anexo 9.1 Cuadro de subzonas del cantón Guayaquil por sus actividades generales, las actividades que se desarrollan dentro de cada una de estas subzonas se describen a continuación:

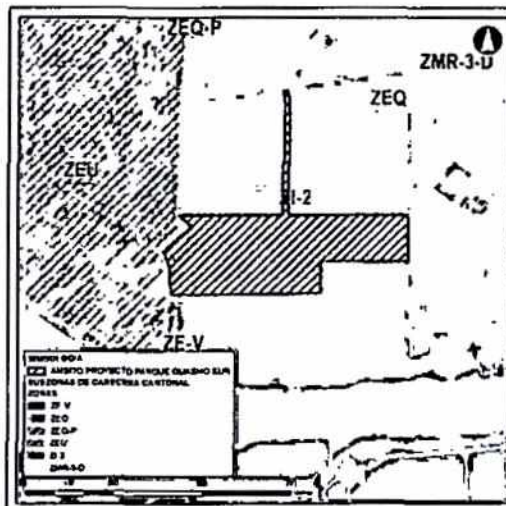


Imagen 9. Subzonas

Zona Industrial Dos (ZI-2): Se permiten actividades de industrias manufactureras (instalaciones industriales) de bajo y mediano impacto, comercio al por mayor y al por menor, restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas, instalaciones para servicio de transporte almacenamiento y comunicaciones, instituciones monetarias, bienes inmuebles, oficinas administrativas y de servicios profesionales, servicios de saneamiento, laboratorios de investigación, servicios médicos, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales, organizaciones internacionales y otros servicios extraterritoriales.



Zona Especial Vulnerable (ZE-V): Se prohíbe la edificación. Sin embargo, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, turismo y deportivas, así como obras con fines de mitigación y adaptación a riesgos en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

4. CRITERIO TÉCNICO

En virtud de lo expuesto, y en alineación con los objetivos del Plan de Desarrollo y sus estrategias de articulación establecidas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), vigentes a la fecha, se informa que el ámbito del proyecto "CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Ximena.

De acuerdo con el PDOT, el proyecto se enmarca en el Anexo 2, específicamente en el EJE 5: **AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**, dentro del **SISTEMA SOCIOCULTURAL**. Este eje responde al Objetivo Estratégico y de Gestión para el Desarrollo, que busca apoyar el desarrollo integral de los ciudadanos mediante la implementación y mejora de áreas verdes, promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.

Conforme al PUGS tiene las siguientes asignaciones en materia de Uso y Gestión del suelo:

- **Componente Estructurante:**
 - Clasificación del Suelo: **SUELO URBANO**
 - Subclasificación del suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- **Componente Urbanístico:**
 - Polígono de Intervención Territorial: **PIT-U-A18-01**
 - Tratamiento Urbanístico: **SOSTENIMIENTO**
 - Usos de Suelo Específicos: **USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO Y USO DE PROTECCION DE RIESGOS.**

 - Subzonas: **ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV), ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)**

Respecto a la estructura vial se pudo constatar en el contexto inmediato al predio en consulta, vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria, hacia el nor-este se encuentra una vía calificada como **V3'**, con un derecho de vía de 12-30 metros, y hacia el oeste se encuentra una vía propuesta calificada como **V1**, con un derecho de 70-100 metros y hacia el norte se encuentra una vía calificada como **V2**, con un derecho de vía de 30 a 50 metros.

Con respecto a la solicitud de análisis para desarrollar un proyecto de parque, de acuerdo con lo que establece la **Resolución 0012-CTUGS-2022**, este se calificaría como un equipamiento recreativo y deporte, a una escala barrial, con un radio de influencia de 400 metros y una población a servir aproximada de 2.000 habitantes, y conforme al artículo artículo. 53.2, del PDOT y PUGS, el desarrollo de un equipamiento de esparcimiento y encuentro se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil



Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4456

Pag. 9

Respecto al análisis del Índice Verde Urbano (IVU), se determina que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del IVU, ya que no cumple con el valor de 9m²/hab. establecidos en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo que el desarrollo de un proyecto de las características de **recreativo y deporte**, ayudara a elevar este índice.

En este contexto, este departamento informa que es **VIABLE**, el desarrollo del proyecto de **"CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR"**, ya que está alineado con los **Objetivos del Plan de Desarrollo** y sus estrategias de articulación territorial y están en concordancia con la planificación del **Ordenamiento Territorial**, conforme a lo estipulado en el artículo 55 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)** y de la **Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027** y el **Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**.

Se recomienda, sin perjuicio de la viabilidad previamente indicada, que, con carácter previo al inicio de la ejecución del proyecto, se solicite y obtenga la factibilidad por parte de las siguientes entidades competentes:

- Coordinación General de Catastro y Avalúos
- Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes
- Gerencia de Gestión de Riesgos de SEGURA EP

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,




Firmado digitalmente por:
**ANDRÉS AGUSTÍN
PONCE ANZULES**

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,
PROYECTOS Y MOVILIDAD**



Firmado digitalmente por:
**LISSE ELIZABETH
LLERENA SANDOYA**

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.
**JEFA DEPARTAMENTAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firmado digitalmente por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Adjunto:	Oficio AG-AAA-2025-2317 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suarez – Coordinador General de Control y Procesos Legales; Archivo DUMCE		



ANEXO A

De acuerdo con "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N.° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, expresa lo siguiente:

.../...

Art. 16.- Clasificación. - La clasificación determina el régimen jurídico del suelo, que es el conjunto de deberes, derechos y limitaciones a las que queda sometida cada propiedad en el desarrollo de las determinaciones del plan. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural. El suelo se clasifica en urbano o rural. Se expresa gráficamente en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 17.- Subclasificación. - La subclasificación tiene como fin fijar la ocupación del suelo destinada a los usos urbanos y rurales existentes, que quedan consolidados como tales, y protege aquellos más aptos para ser ocupados tras un proceso de ordenación y urbanización, así como preserva parte del territorio para crecimiento futuro y que el suelo rural cumpla con la función social y ambiental. Tal subclasificación se expresa gráficamente en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

Art. 18.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales y centros poblados. El suelo urbano se subclasifica en:

18.1.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee en su totalidad todos los servicios, equipamientos, infraestructuras esenciales y cuentan total o parcialmente con servicios complementarios. Además, de presentar un grado de ocupación de asentamientos humanos concentrados en al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de sus lotes."

.../...

Con respecto a los Sistemas Públicos de Soporte, Los Art. 75, 75.2, 83 disponen:

Art. 75.- Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil. - El Sistema de Conectividad Vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbana - rural del cantón, articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Las vías permiten articular los servicios y equipamientos, así como dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal.

Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para lograr el uso intenso y continuo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad.

El sistema vial del cantón Guayaquil se clasifica según su jerarquía y rol de la siguiente manera:

.../...

75.1 Red Vial Primaria. - Está constituida por vías calificadas como primarias, por sus características de trazado, sección y alto volumen vehicular y tienen la función de dar conectividad entre las vías arteriales y colectoras.

Está compuesto principalmente por aquellas vías que conectan sectores extremos del sur con el norte en las ciudades, sirven de conexión entre cantones y conducen altos volúmenes del tráfico vehicular con recorridos largos.



75.2 Red Vial Secundaria. - Esta red está compuesta por vías clasificadas como secundarias, debido a sus características de trazado, sección e intensidad de tráfico, que tienen como función recoger y distribuir el tráfico desde las vías locales hacia las vías arteriales o vías primarias.

.../...

Art. 83.- Sistema General Vial Urbano. - La estructura vial primaria del cantón se encuentra establecida en el componente estructurante del presente PUGS y el sistema general vial urbano completo se expresa gráficamente en las mapas contenidos en el Anexo 3 de la presente Ordenanza y las normas de diseño vial son las establecidas en la siguiente tabla:

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN VIAL	FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	VELOCIDAD RECOMENDADA URBANA	VELOCIDAD MÁXIMA EN CUMPLIMIENTO DE SEGURIDAD VIAL
C I U D A D	VIALIDAD PRIMARIA	V1	VIAS *AUTOPISTAS	Son vías de comunicación subregional y proporcionan continuidad a la ciudad; acceso limitado a nivel con pocos cruces; estacionamiento prohibido.	70-100	Multimodal, para el transporte público de 4 ó más carriles por sentido de circulación. Puede incluir hasta 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovia, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	100 km/h
		V1'	VIAS EXPRESAS	Son la primera gran distribución dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	50-70m	Multimodal, prioridad para el transporte público; vía de 4 ó más carriles por sentido de circulación. Puede incluir hasta 2 carriles de servicio cada uno con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovia, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	40 km/h 50 a 70 km/h
DISTRITOS	VIALIDAD PRIMARIA	V2	VIAS ARTERIALES	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hacia las expresas.	30-50m	Multimodal segregada con 4 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con aceras amplias y uso permitido de ciclovia, con arbolado en aceras.	40 km/h 50 a 70 km/h
		V2'	VIAS ARTERIALES SEGÚN FUNCIÓN	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hacia las expresas. Por su función cumplen con las características de uso, sin embargo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	20-30m	Multimodal, segregada con 4 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con aceras y parterres, uso permitido de ciclovia, con arbolado en aceras.	40 km/h 50 a 70 km/h
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	VIAS COLECTORAS	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales.	15-30m	Multimodal 2 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con aceras y parterres, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h 50 a 70 km/h
		V3'	VIAS COLECTORAS SEGÚN FUNCIÓN	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Por su función cumplen con las características de uso, sin embargo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	12-30m	Multimodal 1 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h 50 a 70 km/h
BARRIO	VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO)	V4	VIAS LOCALES	Son destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.	12 a 15m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, 1 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y privado transporte privado permiten estacionamiento lateral. Aceras y cruces peatonales a nivel de aceras.	10-30 km/h 30 km/h
		V5	VIA DE BARRIO	Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales. Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados.	10 a 12m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados. Aceras y cruces peatonales a nivel de aceras.	10-20 km/h 20 km/h
		V6	VIA COMPARTIDA	Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados baja velocidad prioridad para el peatón.	8 a 10m	Plataforma única, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento; un carril para transporte privado.	10-20 km/h 20 km/h



		V7	VIA PEATONAL	Son aquellas calles que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se diseñaran en plataforma única y se controlara el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales como emergencia o transporte de bienes.	Mínimo 4,50m	Sección variable de acuerdo a función en la ciudad. Plataforma única. Deberán tener bolardos y accesibilidad vehicular de emergencia		
--	--	----	--------------	--	--------------	--	--	--

Con respecto a la asignación del aprovechamiento del suelo del Cantón Guayaquil, el artículo 50 dispone:

.../...

Art. 50.- Subzonas del cantón Guayaquil. - La subclasificación de los destinos de los usos del suelo, ocupación y edificabilidad en todo el cantón de Guayaquil estará determinada por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas" las cuales se encuentran contenidas en los respectivos PIT y responden a un solo tratamiento y uso general. Estas serán variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener normativa de ocupación y edificabilidad básica y específica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características particulares de cada territorio enmarcado en la subzona. En caso de que dentro de un solo predio se contemplen varias subzonas, el propietario podrá solicitar las normas aplicables a todo el predio según las subzonas que recaigan

.../...

53.2 Condicionantes de ubicación. - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo.

Con respecto a los usos específicos, los artículos 55 y 55.1 disponen:

Art. 55.- Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, más la subclasificación conforme a la realidad territorial del cantón, estará determinada por subzonas dentro de cada PIT:

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

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

.../...

55.12 Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

.../...

Con respecto a la Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial y asignación de Tratamientos Urbanísticos Los Art. 25, 27, 28, 28.1 disponen:

Art. 25.- Definición. - Los polígonos de intervención territorial (PIT) se encuentran conformados a partir de la subclasificación del suelo que consta en el componente estructurante del PUGS. La delimitación ha sido realizada a partir de la aplicación de una metodología que incluye el análisis multicriterio de variables espaciales para conformar áreas homogéneas en sus características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.



Art. 27.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Art. 28.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - A cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) se le asignará un tratamiento urbanístico, de acuerdo con la subclasificación del suelo, de la siguiente manera:

28.1. Suelo urbano consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Sostentamiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieran de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

.../...

1. De acuerdo con los "PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE", (0012-CTUGS-2022) publicados en el Registro Oficial No. 59, Segundo Suplemento del 10 de mayo 2022:

"Artículo 35. Tipos de equipamientos esenciales. Conforme lo establecido en los PDOT y PUGS Son aquellos a los cuales acude la población para recibir servicios en los siguientes campos:

1. Salud
2. Educación
3. Abastos y comercios
4. Bienestar social
5. Recreación y áreas verdes (...)
6. Seguridad
7. Administración Pública
8. Transporte"

Artículo 36. Rangos de cobertura de equipamientos esenciales. Como mínima la cobertura de los equipamientos esenciales depende del límite de la distancia en metros según el tipo establecido en la Tabla 3, así como la relación con su ámbito de aplicación, escala, población a la que sirven y radio de influencia.

La definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia, y el GAD municipal y metropolitano estará en la potestad de definir el tipo de equipamiento que no esté contenido en la Tabla 3 conforme con su realidad territorial."

RDB	Recreativo y deportes	Barrial	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Canchas deportivas (Básquet, Vóley, Fútbol) 400	2,000
RDL	Recreativo y deportes	Local	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos.	1,000 10,000
RDC	Recreativo y deportes	Ciudad	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculo.	2,000 20,000
RDRC	Recreativo y deportes	Regional - Cantonal	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que	Estadios Coliseos (>500 plazas) zoológicos.	Cobertura Regional 100,000



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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025
AG-AAA-2025-2317

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**
Ing. Carlos Vásquez Chang, **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**
En sus despachos.-

Asunto: **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para **DISPONER** lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DÍOS, PATRIA Y LIBERTAD

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arriceaga, PRESIDENTA DEL CONSEJO BARRIAL MIAMI BEACH



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DAJ-EXP-2025-1873

Para: **Dir. Jorge Luis Arévalo Muñoz.**
**DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD,
CATASTRO Y EDIFICACIONES**

De: **Abg. Geovanny Unamuno Vera**
COORDINADOR TÉCNICO DE EXPROPIACIONES 2

Asunto: **Petición de información previo a que se emita la Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación y de Imposición de Servidumbre Real.**

De mi consideración:

En atención al oficio No. **AG-AAA-2025-1548** del 21 de marzo de 2025, que se fundamenta en el memorando No. **DUMCE-2025-9667**, respecto al proceso de Declaratoria de Utilidad Pública de los inmuebles identificados con los códigos catastrales Nos. **91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 y 91-2013-007**, a fin de ejecutar el proyecto denominado **“Construcción de Parque y centro Comunitario en el Sector Guasmo Sur”**; cúmpleme en informar, lo siguiente:

Previo a que la Coordinación Técnica de Expropiaciones de la Procuraduría Síndica Municipal, emita el informe jurídico que servirá como fundamento para que la máxima autoridad del GAD Municipal de Guayaquil expida la Declaratoria de Utilidad Pública, se requiere el cumplimiento de lo señalado en el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que textualmente establece, lo siguiente:

“Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación (...)” (Lo subrayado me pertenece).

En virtud de la norma antes citada, se requiere la siguiente información:

1. **Anuncio del Proyecto** debidamente perfeccionado en la forma establecida en el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

En tal virtud, es imprescindible que la Secretaría General deberá remitir a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, referente al Anuncio de Proyecto, la constancia de que se ha realizado las gestiones siguientes:

M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
21 MAR 2025
14:37 pm
ASESORÍA JURÍDICA

MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



- Publicación en un diario de amplia circulación, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio.
- Publicación en la página electrónica institucional.
- Notificación a los propietarios del predio.
- Notificación a la dependencia de avalúos y catastro del GADM.
- Razón de inscripción emitida por el registrador de la Propiedad del Cantón.

2. **Informe de valoración** con el siguiente detalle:

- Determinar al propietario.
- Linderos y mensuras según escritura y datos de inscripción del predio en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- Linderos y mensuras de la parte afectada.
- Linderos y mensuras de la parte restante, de ser el caso.
- Avalúo del predio afectado.

3. **Informe técnico y justificativo** de la obra junto con el Proyecto, así como los planos de la obra en donde se indique la afectación.

4. **Informe de No Oposición** al Plan de Ordenamiento Territorial.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo señalado en el artículo 16 letra i) del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se solicita que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones consolide dicha información técnica, la cual deberá ser remitida lo más pronto posible a esta dependencia municipal con la finalidad de emitir los informes jurídicos correspondientes.

Atentamente,

Abg. Geovanny Unamuno Vera
COORDINADOR TÉCNICO DE EXPROPIACIONES 2

Elaborado por:	Abg. Jersson Castro T.
Adjunto:	Lo indicado
Con copia	Sr. Aquiles Alvarez Henriques - ALCALDE DE GUAYAQUIL Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL, SECRETARÍA GENERAL Ing. Carlos Vásquez Chang. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

21/03/2025



M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

21 MAR 2025

Hora: 14:20

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1548

Señores
Abg. Francisco Mendoza Vélez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
En sus despachos.-

Ref.: PROCESO EXPROPIATORIO PARA EL PROYECTO:
"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN
EL SECTOR GUASMO SUR".

De mi consideración:

Fundamentado en el oficio No. **DUMCE-2025-09667** (con anexos), relacionado con el proyecto señalado en la referencia, y por los motivos allí expresados, sirva la presente comunicación para **AUTORIZAR** que se inicie el trámite de expropiación correspondiente de los predios afectados por el mencionado proyecto municipal, para lo cual se deberá cumplir con lo establecido en los numerales 1 y 2 del citado memorando.

Lo anterior, previo cumplimiento de las formalidades de ley.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

CC.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal
Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas

FC-K/PSP/MVC



21 MAR 2025

HORA

12:49

FIRMA

2684

MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUILGuayaquil, 21 de marzo de 2025
Oficio No. DUMCE-2025-09667

Señor
 Aquiles Alvarez Henriquez
ALCALDE DE GUAYAQUIL
 En su despacho. -

Asunto: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mi consideración:

En atención al oficio No. AG-AAA-2025-1536, del 20 de marzo de 2025, mediante el cual desde vuestro despacho remite a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, el memorando No. DIR-2025-01449, firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva a complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECCR-2025-001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"; al respecto, me permito remitirle el Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781, de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Poncé Anzules, Mgtr., Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, cuyo criterio técnico indica lo siguiente:

"En virtud de lo expuesto, es del criterio de esta Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, que a través suyo señor Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, remita al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el análisis de área de afectación de los predios comprometidos por el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5; por lo cual lo procedente es que, desde el despacho del señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se disponga lo siguiente:

1. A la Procuraduría Síndica Municipal, conforme al Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, iniciar los trámites pertinentes para el proceso expropiatorio del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", motivado por la Dirección General de Obras Públicas.
2. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, conforme a sus funciones, la elaboración y suscripción de la Resolución de Anuncio del Proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"."

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



JORGE LUIS AREVALO
MUNOZ

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.



NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	ANALISTA TÉCNICO 6	 BYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Revisado por:	Ing. Abg. Andrés Poncé Anzules, Mgtr.,	COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD,	 ANDRÉS AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjuntos:	Memorando DUMCE-PPM-2025-04781		
Con copia	Abg. Felipe Cabetas-Klaere, Ing. Carlos Vásquez Chang, Abg. Francisco Mendoza Vélez, Ing. Adrián Zambrano M., Sr. Fernando Cornejo V., Archivo/DUMCE	SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS. PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL. GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP. DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.	



Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD.

Asunto: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mi consideración:

En atención al oficio No. AG-AAA-2025-1536, del 20 de marzo de 2025, suscrito por el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, mediante el cual solicita al Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"; al respecto, cúmpleme en informar las gestiones que la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad ha realizado:

1. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Memorando No. DIR-2025-01449, del 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, remite al señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, suscrito por la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, quienes en función de los Oficios Nos. AG-AAA-2025-1336 y AG-AAA-2025-2317, ambos del 11 de marzo del 2025, emiten las recomendaciones respecto a la construcción del proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"; y recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

.../...

"Mediante memorando CGEP-2025-0568, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos, se realiza la solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.



Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E) y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgtr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones.

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados.

En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE:

https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0vJiuk2GyET-8_VJSATq?e=P1GG07



CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto."

- 1.2. Mediante memorando No. DUMCE-PPM-2025-4767 del 21 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, se solicita a la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E), se remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-7, 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5.
- 1.3. Mediante oficio No. DUMCE-CA-2025-4775 del 21 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gámez Ayoví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos (E), y la Arq. Karina Gonzalez Morales, Jefa Departamental de Catastro, en atención al memorando No. DUMCE-PPM-2025-4764 del 21 de marzo de 2025, dirigido al Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, indican lo siguiente:

Código Catastral: 91-2013-001-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)

Área de Solar: 73.725,00 m²
Clasificación: "F2" (Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. COOTAD Art. 507 letra a.)

Código Catastral: 91-2013-003-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
(De acuerdo a la escritura de Transferencia- Aporte inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de julio de 1990)

Área de Solar: 52.327,52 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-004-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)

Área de Solar: 112.184,16 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)



Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4781

Código Catastral: 91-2013-005-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
(De acuerdo a la escritura de Compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1965)
Área de Solar: 103.687,00 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-007-0-0-0
Ubicación: 3° PASAJE 11H SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de agosto de 2021)
Área de Solar: 16.187,60 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)"

En relación a la Cartografía digital actualizada del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", fue remitida a la Coordinación General de Estudios y Proyectos, mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, mismo que se adjunta."

2. ANÁLISIS

La Coordinación de Planificación, Proyecto y Movilidad, conforme a sus funciones, y basados en la información remitida por la Coordinación General de Catastro y Avalúos, mediante oficio No. DUMCE-CA-2025-4775 y al archivo digital del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" adjunto en el link contenido en el memorando No. DIR-2025-01449, remitido por la Dirección General de Obras Públicas, se procedió a realizar el análisis de áreas de afectación los predios comprometidos por el proyecto referido, en el cual se evidencia lo siguiente:

N°	CÓDIGO CATASTRAL	PROPIETARIOS	ÁREA ESCRITURA	ÁREA DE AFECTACIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN	AFECTACIÓN
1	91-2013-1-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED	73.725,00	18.545,77	25,16%	EXPROPIACIÓN
2	91-2013-3-0-0-0	COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.	52.327,52	12.596,64	24,07%	EXPROPIACIÓN
3	91-2013-5-0-0-0	INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S A	103.687,00	46.366,35	44,72%	EXPROPIACIÓN
4	91-2013-4-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED	112.184,16	48.651,12	43,37%	EXPROPIACIÓN
5	91-2013-7-0-0-0	FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED	16.187,60	16.187,60	100,00%	EXPROPIACIÓN



3. CRITERIO TÉCNICO.-

En virtud de lo expuesto, es del criterio de esta Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, que a través suyo señor Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, remita al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el análisis de área de afectación de los predios comprometidos por el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", cuya área de influencia es la totalidad del predio signado con el código catastral No. 91-2013-7, y la parcialidad de los predios signados con los códigos catastrales Nos. 91-2013-1, 91-2013-3, 91-2013-4 y 91-2013-5; por lo cual lo procedente es que, desde el despacho del señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se disponga lo siguiente:

1. A la Procuraduría Síndica Municipal, conforme al Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, iniciar los trámites pertinentes para el proceso expropiatorio del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", motivado por la Dirección General de Obras Públicas.
2. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, conforme a sus funciones, la elaboración y suscripción de la Resolución de Anuncio del Proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.

COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD.

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	Analista Técnico 6	
Adjuntos:	ooficio No. AG-AAA-2025-1536		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. Archivo/DUMCE	DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.	



PARA: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

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

ASUNTO: SOLICITUD DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, PROPIETARIOS Y ÁREAS DE LOS PREDIOS EN AFECTACIÓN, PARA EL PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 Y 91-2013-007

En atención al memorando No. DUMCE-PPM-2025-4767, de fecha 21 de marzo de 2025, que guarda relación con el oficio AG-AAA-2025-1536, de fecha 20 de marzo de 2025, suscrito por el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con respecto a la implementación del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", mediante el cual solicita "...se nos remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007..."; cúmplenos comunicarle que, revisado el archivo y Sistema de Catastro, consta lo siguiente:

Código Catastral: 91-2013-001-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 73.725,00 m²
Clasificación: "F2" (Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. *COOTAD Art. 507 letra a).*)

Código Catastral: 91-2013-003-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: COMPAÑÍA NACIONAL DE PLÁSTICOS CONAPLAS S.A.
(De acuerdo a la escritura de Transferencia- Aporte inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de julio de 1990)
Área de Solar: 52.327,52 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)



Código Catastral: 91-2013-004-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2009)
Área de Solar: 112.184,16 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

Código Catastral: 91-2013-005-0-0-0
Ubicación: 3° CALLEJON 58 SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: INDUSTRIA CARTONERA ECUATORIANA S.A.
(De acuerdo a la escritura de Compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1965)
Área de Solar: 103.687,00 m²
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial)

Código Catastral: 91-2013-007-0-0-0
Ubicación: 3° PASAJE 11H SE – TRANSVERSAL 11H SE
Parroquia: XIMENA
Propietario: FINANCIERA SUD AMERICANA LIMITED
(De acuerdo a la escritura de Dación en Pago inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de agosto de 2021)
Área de Solar: 16.187,60 m²
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial)

En relación a la Cartografía digital actualizada del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", fue remitida a la Coordinación General de Estudios y Proyectos, mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, mismo que se adjunta.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



NATASHA KATHERINE
GÁMEZ AYOVÍ

Arq. Natasha Gámez Ayoví
COORDINADORA GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)



KARINA ELIZABETH
GONZALEZ MORALES

Arq. Karina Gonzalez Morales, MSc.
JEFA DEPARTAMENTAL DE CATASTRO



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

Guayaquil, 21 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4775
Página 3 de 3

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Martha Villamarín Terranova	Analista Técnico 1	 MARTHA BELEN VILLAMARIN TERRANOVA
Revisado por:	Arq. Carlos Valle Plaza	Analista Técnico de Catastro 1	 CARLOS MILTON VALLE PLAZA
	Geog. Martha Salas Ramirez	Analista Técnico 4	 MARTHA KARENINA SALAS RAMIREZ
Adjunto:	Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgr. – DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Abg. Fernando Suárez Vodopivec Mgr. – COORDINADOR DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES Archivo DUMCE-CA		



Guayaquil, 21 de marzo de 2025

Memorando No. DUMCE-PPM-2025-4767

Para: Arq. Natasha Gámez Ayoví
COORDINADORA GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN PROYECTOS, Y MOVILIDAD

Asunto: SOLICITUD DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL, PROPIETARIOS Y ÁREAS DE LOS PREDIOS EN AFECTACIÓN, PARA EL PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR" EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005 Y 91-2013-007

De mi consideración:

Con el fin de dar atención al oficio No. AG-AAA-2025-1536 del 20 de marzo del 2025, suscrito por el Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con respecto a la implementación del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR", y sobre el particular solicita complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poder iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto referido; en tal contexto, solicito a usted delegue a quien corresponda se nos remita la cartografía digital actualizada, nombres de los propietarios debidamente confirmados con la información constante en el Registro de la Propiedad y el área de los predios identificados con códigos catastrales Nos. 91-2013-001, 91-2013-003, 91-2013-004, 91-2013-005, 91-2013-007.


Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



ANDRES AGUSTIN
PONCE ANZULES

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
PROYECTOS, Y MOVILIDAD

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado y Revisado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz	Analista técnico de Proyectos 6	 BYRON JOSELITO YAGUANA DIAZ
Adjuntos:	Oficio No. AG-AAA-2025-1536		
Con copia	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Archivo DUMCE		



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

ALCALDIA

Guayaquil, 20 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1536


Señor ingeniero
Jorge Luis Arévalo Muñoz
**DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y
EDIFICACIONES**
En su despacho.-

REF.: OFICIO DUMCE-2025-9033

De mis consideraciones:

Con relación al oficio No. AG-AAA-2025-1466 y previo a disponer lo pertinente, cúpleme remitirle el memorando No. DIR-2025-01449 (con su anexo), firmado electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas, a fin de que se sirva complementar la información contenida en el memorando No. CGEP-FECR-2025-0001, con la finalidad de poderse iniciar el proceso de expropiación y/o servidumbre del proyecto denominado: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
FC-KJTF/PSP/MVC

c.c.:
Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
Abg. Francisco Mendoza Vélez, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca, GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, AREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP
Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL Y SERVICIOS ESPECIALES



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ALCALDIA

Guayaquil, 17 de marzo de 2025
AG-AAA-2025-1466

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

REF.: PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

Para que se sirva emitir su pronunciamiento correspondiente, remité el memorando No. DIR-2025-01449; y, el oficio DUMCE-2025-9033, firmados electrónicamente por el Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de Obras Públicas y por el Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, respectivamente, relacionados con el trámite de expropiación y/o servidumbre del proyecto señalado en la referencia.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
JTF/ARB

p.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS



Guayaquil, 12 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283

Ingeniero

José Jaramillo B.

COORDINADOR GENERAL 2

COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto: "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

De nuestra consideración:

En atención al Memorando CGEP-2025-0568 de fecha 11 de marzo de 2025, mediante el cual se remite a esta Coordinación General mediante enlace de descarga, el archivo digital en formato .dwg, que contiene la ubicación geográfica del proyecto denominado "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Al respecto cumpíenos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

- > fcarrascor@guayaquil.gov.ec
- > geoheril@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



**NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYОВI**

Arq. Natasha Gamez Ayovi

**COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)**



**MIGUEL ANGEL
SERRANO TOMALA**

Arq. Miguel Serrano T.

JEFE DEPARTAMENTAL DE CATASTRO (S)

Elaborado por:		Revisado por:	
	ROBERTO EDUARDO VALENCIA ESCALANTE		MARTHA KARENINA SALAS RAMIREZ
Ing. Roberto Valencia Analista Técnico 3		Geog. Martha Salas Analista Técnico 4	
C.C.:			
Ing. Jorge Arévalo Muñoz - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES			
Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. - COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES			
Archivo DUMCE-CA-2025			



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR SU SUAVIZAL SERVICIO

cod.
2475.

Guayaquil, 14 de marzo de 2025
Memorando No. DIR-2025-01449

Para: Sr. Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil

De: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: **"CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"**

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, mediante el cual recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



CARLOS EDUARDO VÁSQUEZ CHANG

Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. Carlos Vásquez Chang

DIRECTOR GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

Elaborada por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamento de Proyectos		FERNANDA ELIZABETH CARRASCO ROMERO
Revisado por:	Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos		JOSÉ GABRIEL JARAMILLO BRICEÑO
Ajuntó:	Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memoranda No. DUMCE-CA-2025-4283 Oficio No. DUMCE-2025-9033 Memorando No. CGEP-2025-0568		
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal Ing. Jorge Arévalo, Mgr., Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental de Proyectos Rurales		



MUY ILLUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU SUAVIDAD Y RESPALDANTE

Guayaquil, 13 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-FECR-2025-0001 ✓

Para: Ing. José Jaramillo B., Coordinador General de Estudios y Proyectos

De: Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales
Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante documento de la referencia, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por Aquiles Álvarez, Alcalde de Guayaquil, quien traslada el oficio EPPAVEPG-2025-0223, de fecha 10 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Adrian Zambrano Mostesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en el que solicitó la construcción del proyecto del asunto, para lo cual dispone lo siguiente:

"...Al Director General de Obras Públicas de ser viable el mismo realizar los estudios correspondiente e incorporarlo en su plan de obras prioritarias".

Mediante memorando CGEP-2025-0568, de fecha 11 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Jose Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos, se realiza la solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del proyecto de la referencia a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Mediante memorando No. DUMCE-CA-2025-4283, de fecha 12 de marzo de 2025, suscrito por la Arq. Natasha Gamez Ayaví, Coordinadora General de Catastro y Avalúos y el Arq. Miguel Serrano T., Jefe Departamental de Catastro (S), quienes remiten la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia.

Mediante Oficio No. DUMCE-2025-9033, de fecha 14 de marzo de 2025, suscrito por Ing. Jorge Arévalo, Mgr., Director General de Urbanismo, Movilidad,



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU BUENA GOBIERNO

Catastro y Edificaciones, quien remite el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respeto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

DESARROLLO

Con el propósito de dar cumplimiento al Plan de Desarrollo de Proyectos categorizados como prioritarios del Cantón Guayaquil, el cual busca atender las necesidades de sus habitantes, y de acuerdo con las competencias exclusivas, concurrentes, y a su planificación integral; actualmente se ha incluido el estudio del siguiente proyecto: **CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

El proyecto integra componentes fundamentales para el desarrollo de la comunidad, ya que contempla la instalación de juegos infantiles, máquinas geriátricas, la construcción de canchas deportivas y áreas de parqueo, así como la siembra de árboles y la creación de espacios de esparcimiento para la ciudadanía en general. Además, incluye la construcción de nuevas vías de acceso y un área gerontológica, fortaleciendo así la infraestructura y el bienestar de la población.

Dicho proyecto beneficiará a 125.000 habitantes que transitan y residen en el sector, consolidándolo como una iniciativa sostenible y de alto impacto para la comunidad.

Con base a lo requerido por la Dirección de Compras Públicas, es necesario incluir el certificado de "No afectación a predios privados", por lo cual se solicitó a la DUMCE, la cartografía actualizada; con esta información se detectaron los predios afectados según el polígono de intervención propuesto, y se realizaron las modificaciones necesarias para reducir las afectaciones.

Cabe recalcar que este diseño cumple con los lineamientos solicitados por DUMCE y la EPPAVEPG; sin embargo, persisten algunos predios que se evidencian con afectaciones, por lo que se adjunta el polígono de intervención con la cartografía emitida por la DUMCE, para verificación de los predios afectados.

En el siguiente link, se encuentra el polígono del proyecto con la cartografía remitida por DUMCE:

https://1drv.ms/u/s!Ajw_WuFuk0yJjuk2GyET-8_VJSATq?e=P1GG07



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYACIL COMUNITARIO

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Por lo antes expuesto, se recomienda solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto.

Agradecido por la atención a la presente, me despido.

Atentamente

Elaborado por:



Firmado digitalmente por:
FERNANDA ELIZABETH
CARRASCO ROHERO

Ing. Fernanda Carrasco R.

JEFE DE PROYECTOS RURALES

Revisado por:



Firmado digitalmente por:
JUAN ALFREDO
KRONFLE RAMIREZ

Arq. Juan Kronfle R.

JEFE DE DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANISMO VIAL



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

Guayaquil, 12 de marzo de 2025
Memorando No. DUMCE-CA-2025-4283

Ingeniero
José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto:
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR
GUASMO SUR".

De nuestra consideración:

En atención al Memorando CGEP-2025-0568 de fecha 11 de marzo de 2025, mediante el cual se remite a esta Coordinación General mediante enlace de descarga, el archivo digital en formato .dwg, que contiene la ubicación geográfica del proyecto denominado "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR".

Al respecto cúmplenos comunicarle que, dentro del ámbito de las competencias de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, se ha implantado el proyecto en el Sistema Geográfico Catastral se remite la cartografía actualizada a la fecha de los predios dentro del área de influencia, a los destinatarios que se detallan a continuación:

- fcarrascor@guayaquil.gov.ec
- geoherijl@guayaquil.gov.ec

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



**NATASHA KATHERINE
GAMEZ AYOVI**

Arq. Natasha Gamez Ayovi
COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y
AVALÚOS (E)



**MIGUEL ANGEL
SERRANO TOMALA**

Arq. Miguel Serrano T.
JEFE DEPARTAMENTAL DE CATASTRO (S)

Elaborado por:	Revisado por:
 ROBERTO EDUARDO VALENCIA ESCALANTE	 MARHTA KAROLINA SALAS RAMIREZ
Ing. Roberto Valencia Analista Técnico 3	Geog. Martha Salas Analista Técnico 4
C.C.: Ing. Jorge Arévalo Muñoz - DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES	
Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. - COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES	
Fecha DUMCE-CA-2025	

Dirección: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil Teléfonos: (+593 4) 259 4800 Correo: info@guayaquil.gob.ec



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU CALIDAD EDUCACIONAL

Guayaquil, 14 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0603

Para: Ing. Carlos Vásquez Chang, Director General de la Dirección General de Obras Públicas

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de la Coordinación General de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de autorización de tramite expropiatorio/servidumbre para el proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

Ref.: AG-AAA-2025-01336
AG-AAA-2025-02317

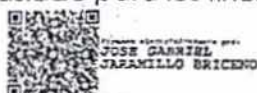
De mi consideración:

Mediante memorando N.º: CGEP-FECR-2025-0001, del 13 de Marzo de 2025, la Ing. Fernanda Carrasco R., Jefe de Proyectos Rurales y el Arq. Juan Kronfle R., Jefe de Proyectos Arquitectónicos y Urbanismo Vial, recomiendan lo siguiente:

"...solicitar a la Máxima Autoridad, autorice a quien corresponda, continuar con el trámite de expropiación y/o servidumbre según sea pertinente, con respecto a los predios afectados en el proyecto del asunto..."

Particular que traslado para los fines pertinentes.

Atentamente



"Este documento fue firmado electrónicamente"

Ing. José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativo I	
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco, Jefe Departamental Departamento	
Con copia:	File	



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

Guayaquil, 11 de Marzo de 2025

Memorando No. CGEP-2025-0568

Para: Ing. Jorge Luis Arevalo Muñoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

De: Ing. José Jaramillo Briceño, Coordinador General 2 de Estudios y Proyectos

Asunto: Solicitud de cartografía y factibilidad de no afectación a predios privados del Proyecto
"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE Y CENTRO COMUNITARIO EN EL SECTOR GUASMO SUR"

REF: AG-AAA-2025-2317

De mi consideración:

Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto:

Enlace:

https://1drv.ms/f/s!Ajw_WuFuk0yJjuZEGu0XeeJT8ZeMag?e=04lwtD

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firma digitalizada por:
JOSE GABRIEL
JARAMILLO BRICENO

Ing. José Jaramillo B.
COORDINADOR GENERAL 2
COORDINACIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Elaborado por:	CPA. Geovanny Herrera, Asistente Operativa 1
Revisado por:	Ing. Fernando Corroscio.- Jefe Departamental - Departamento de Proyectos Rurales
Con copia:	File



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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025

AG-AAA-2025-1336

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, **DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Ing. Carlos Vásquez Chang, **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**
En sus despachos.-

Asunto: **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.**

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para **DISPONER** lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arrascaaga, PRESIDENTA DEL CONCEJO BARRIAL MIAMI BEACH



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisca de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3971300

cod.
2317
11/3/25.

Guayaquil, 10 de marzo de 2025

Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223 ✓

Señor
Aguiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
En su despacho.-

Asunto: Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur. Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

De mi consideración:

Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente: ✓

"(...) Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lilian Villón Arriceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta. ✓

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento." ✓

Ante lo expuesto, sírvase encontrar adjunto el memorando EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072 suscrito por el Ing. Pedro Andrade Alvarado, Coordinador de Parques, quien, en relación con la solicitud de la presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, informa:

"(...) Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo ✓



Ciudad
de todas



PA
1336

11-03-25



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samones, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur ..."

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



JOSE ADRIAN
SANDRILLO
MONTESDEOCA

Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL

Elaborado por:	Ing. Gabriela Cargua - Analista
Con copia:	Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos-Dirección de Obras Públicas Ing. Jorge Uscocovich G., Gerente de Operaciones Ing. Pedro Andrade A., Coordinador de Parques Archivo



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgpe



+593 4 3911300

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0072

Para: Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca
GERENTE GENERAL – PARQUES EP.

De: Ing. Pedro Andrade Alvarado
COORDINADOR DE PARQUES

Ref.: Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

En atención al oficio indicado en la referencia, suscrito por el Ing. Gabriel Gómez Rugel, Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos, mediante el cual informa:

"(...) la señora Blanca Lilian Villón Ariceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, ..."

Al respecto, se sugiere que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emita el estudio de viabilidad y si lo considera viable se lo comunique a la Dirección General de Obras Públicas para que lo incluya en la planificación de este año y se proceda a la construcción del parque lineal entre las Cooperativas Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



PEDRO JOSÉ ALVARADO
COORDINADOR DE PARQUES

Ing. Pedro Andrade Alvarado
Coordinador de Parques
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
GOBIERNO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 10 de marzo de 2025
Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070

Señor Ingeniero

José Adrián Zambrano Montesdeoca

**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES
Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP.**

Ciudad. -

Asunto: Ventanilla Universal Requerimiento No. 2025-17373
Solicitud de construcción de un parque lineal entre las Cooperativas:
Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy
Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur.

De mi consideración:

Mediante memorando No. SEYP-2024-1080 de fecha 26 de marzo del 2024, el Ing. José Jaramillo Briceño, Subdirección de Estudios y Proyectos, indica: "...sirva la presente para **DELEGARLO PARA QUE, EN MI NOMBRE Y EN MI REPRESENTACIÓN** revise las respuestas y suscriba oficios de los requerimientos ingresados en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de acuerdo con los informes generados por los supervisores de la Subdirección de Estudios y Proyectos...".

Mediante al requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lillán Villón Ariceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parra Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionada, se recomienda informar al usuario que lo solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Gabriel Gómez Rugel
JEFE DEL DPTO. DE PROYECTOS URBANOS

Elaborado por:	Ing. Raúl Yanzapanta N., - Supervisor de Estudios
Revisado por:	Ing. Fernanda Carrasco R., - Jefe del Dpto. de Proyectos Rurales
Con copia:	Ing. Gustavo Bolaños., - Analista 6 Lcda. Lis Bravo V., - Asistente Administrativo Ab. Samantha Quillje G., - Asistente Técnico 2

Guayaquil, lunes 10 de marzo del 2025

Dr. Aquiles Alvarez
Alcalde de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
En su despacho. -

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, moradores de las Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, ubicadas en el sector del Guasmo Sur, acudimos respetuosamente ante usted y su digna autoridad para presentar una solicitud que consideramos de vital importancia para el bienestar y desarrollo integral de nuestra comunidad. Solicitamos, con el debido respeto y entusiasmo, la construcción de un parque lineal en nuestro sector, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil.

MARCO LEGAL

Conforme lo establece el artículo 264, numeral 3, de la Constitución de la República del Ecuador, y el artículo 54, literal h, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva de "planificar, construir y mantener parques, plazas, áreas recreativas y demás espacios públicos". En este sentido, la construcción de un parque lineal es una obra que cae plenamente dentro de las atribuciones de la Alcaldía de Guayaquil, lo que nos motiva a presentar esta solicitud con la certeza de que es una iniciativa viable y alineada con sus responsabilidades legales.

JUSTIFICACIÓN

Un parque lineal no es solo un espacio físico, sino un lugar de encuentro que fomenta la cohesión social, la recreación y el bienestar de nuestras familias. En nuestras cooperativas y pre-cooperativas habitan niños, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad que carecen de áreas verdes adecuadas para el esparcimiento, el ejercicio físico y la integración comunitaria. Este proyecto sería un paso significativo para mejorar la calidad de vida de cientos de moradores, ofreciendo un entorno seguro y saludable, donde las nuevas generaciones puedan crecer y los adultos mayores, disfrutar de su tiempo libre.

La creación de un parque lineal contribuiría a embellecer el paisaje urbano de nuestro sector, proyectando una imagen de progreso y cuidado por parte del municipio hacia sectores históricamente desatendidos. Los moradores de las Cooperativas y Urbanizaciones: Cooperativas y Pre-Cooperativas: Pre-Coop. Miami Beach, Pre-Coop. Florida I y II, Pre-Coop. Amazonas I y II, Coop. San Felipe, Coop. Luis Chiriboga Parra y Coop. Eloy Alfaro, estamos dispuestos a colaborar activamente con la Alcaldía en este proyecto, ya sea mediante mingas comunitarias, aporte de ideas para el diseño o apoyo en el mantenimiento futuro del parque. Esta obra es una oportunidad para fortalecer el sentido de pertenencia y la participación ciudadana en nuestra comunidad.

Señor Alcalde, Guayaquil es una ciudad que se caracteriza por su constante crecimiento y su visión de futuro. Usted, como líder de esta metrópoli, tiene en sus manos la posibilidad de transformar la vida de miles de habitantes de nuestras pre-cooperativas con una obra que

perdure en el tiempo y que sea recordada como un símbolo de su compromiso con el bienestar de todos los guayaquileños, sin distinción. Un parque lineal no solo sería un espacio físico, sino un legado de esperanza, salud y unión para nuestras familias.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente que la Alcaldía de Guayaquil, bajo su dirección, contemple la viabilidad de este proyecto. Estamos seguros de que, con su apoyo, esta iniciativa se convertirá en una realidad que beneficiará a las presentes y futuras generaciones.

Agradecemos de antemano su atención y confiamos en su sensibilidad y compromiso con el desarrollo equitativo de Guayaquil.

Sin más que agregar, nos despedimos con la mayor consideración y respeto.

Atentamente,

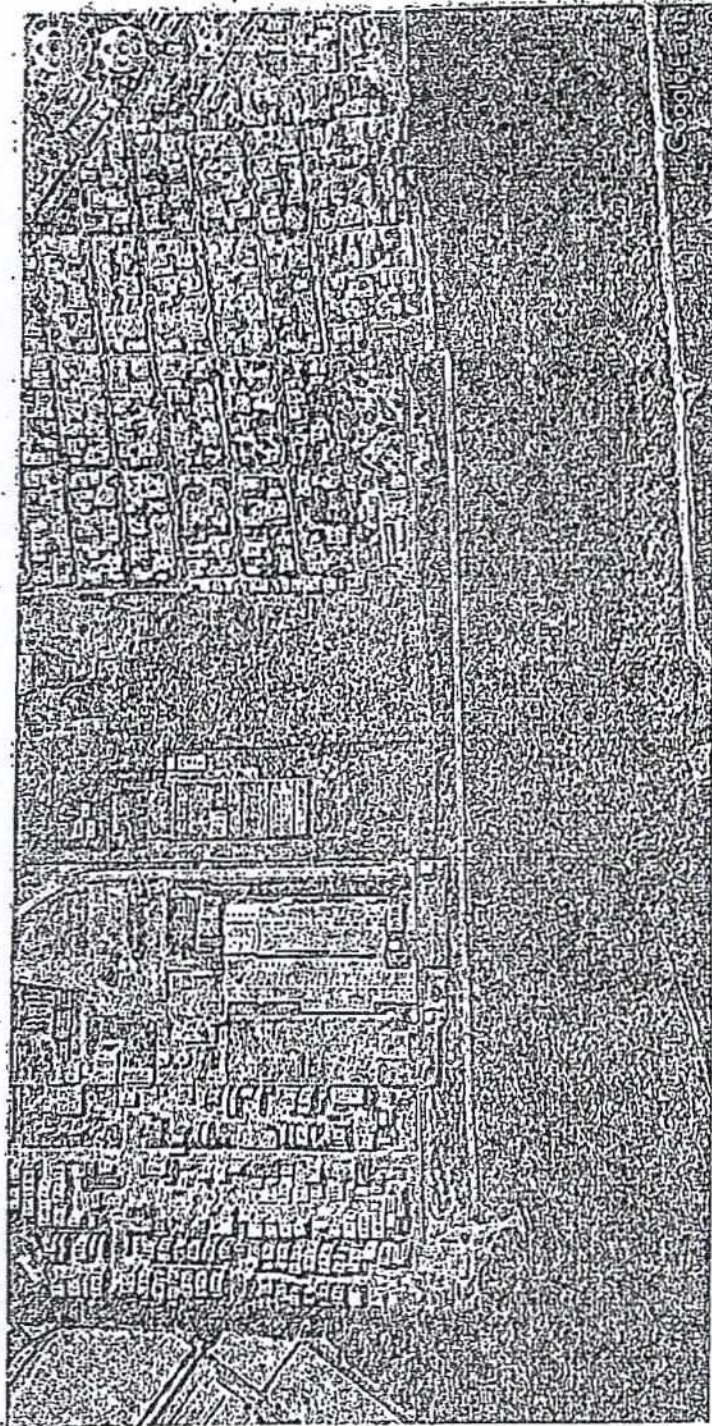
Blanca Villón

BLANCA LILIAN VILLON ARRICEAGA
Presidenta del Consejo Barrial MIAMI BEACH
C.I.0913928347
BLANCAVILLON@HOTMAIL.COM
CEL. 0969288903

Adjunto: Firmas de respaldo de los moradores y comunidad educativa

Adjuntos:
- Croquis del área propuesta
- Lista de firmas de apoyo de los moradores.

CROQUIS DEL ÁREA PROPUESTA





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

Guayaquil, 14 de marzo del 2025
Oficio No. DUMCE-2025-9033

cod.
2468

Señor
Aquiles Alvarez Henriques
Alcalde de Guayaquil
En su despacho. -

Asunto: Traslado de la Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

En atención al Oficio AG-AAA-2025-2317, con fecha 11 de marzo del 2025, mediante el cual solicita la viabilidad del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", sírvase encontrar adjunto el Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 de fecha 14 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, el mismo que contiene el Informe de viabilidad con respecto al proyecto antes mencionado, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
JORGE LUIS ARÉVALO
MUNOZ

Ing. Jorge Arévalo, Mgtr.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firmado electrónicamente por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Revisado por:	Arq. Lisse Llerena Sandoya	Jefe Departamental	 Firmado electrónicamente por: LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad	 Firmado electrónicamente por: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Adjunto:	Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-4456 Oficio AG-AAA-2025-2317		
Con copia:	Ab. Felipe Cabezas-Klasre, Secretario Municipal		
	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. -Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad		
	Ab. Fernando Suárez V. - Coordinador General de Control y Procesos Legales		
	Archivos / DUMCE		



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL EN EL FORTALECIMIENTO

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4456

Pag. 1

Guayaquil, 14 de marzo de 2025

Para: Ing. Jorge Arévalo Muñoz –Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

De: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr - Coordinador General De Planificación, Proyectos Y Movilidad
Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. - Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

Referencia.: Oficio AG-AAA-2025-2317 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223

Asunto: Respuesta al Informe de viabilidad con respecto al proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR".

De mis consideraciones:

En atención al punto uno del oficio AG-AAA-202-2317, con fecha 11 de marzo del 2025 mediante el cual se solicita: "(...) A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto."

Por lo expuesto, cúmpleme informarle, dentro del ámbito de nuestras competencias, lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223, que en su parte pertinente indica:

"(...) Mediante Oficio N° CGEP-GEGR-2025-070 a través del cual el Ing. Gabriel Gómez R., Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección General de Obras Públicas indica lo siguiente:

"(...) Mediante el requerimiento del asunto, de 10 de marzo del 2025, suscrito por la señora Blanca Lillian Villón Arceaga, presidenta del Consejo Barrial Miami Beach, la cual solicita la construcción de un parque lineal entre las Cooperativas: Miami Beach, Florida I y II, Amazonas I y II, Luis Chiriboga Parro Y Eloy Alfaro, ubicadas en el Guasmo Sur, una obra que no solo embellecería nuestro entorno, sino que también traería múltiples beneficios sociales, ambientales y económicos para los habitantes de esta zona de Guayaquil, la cual adjunta croquis del área propuesta.

Con respecto a la construcción del parque lineal en el sector antes mencionado, se recomienda informar al usuario que la solicitado, será derivado a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, Parques EP, para su pronunciamiento." (...)"

Mediante Memorando No. CGEP-2025-0568, que en su parte pertinente indica:

"(...) Con base a la planificación de proyectos de esta Coordinación General, y acorde a lo señalado en el documento de la referencia, para iniciar con la fase de estudios del proyecto del asunto, se solicita cordialmente la Cartografía Actualizada del área de intervención.

Para lo solicitado, se adjunta enlace de descarga de polígono de intervención del proyecto: ..."



2. NORMATIVA APLICABLE.

- 2.1. Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización (COOTAD), expresa:

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

g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, o través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial [...]"

- 2.2. Resolución del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo 0012-CTUGS-2022, publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 del 10 de mayo del 2022.

- 2.3. Conforme a las competencias del Departamento de Ordenamiento Territorial, establecidas en la Resolución Administrativa AA-301-2024 ROF de fecha 14 de junio del 2024, que expide el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, dentro de las funciones y responsabilidades expresa lo siguiente:

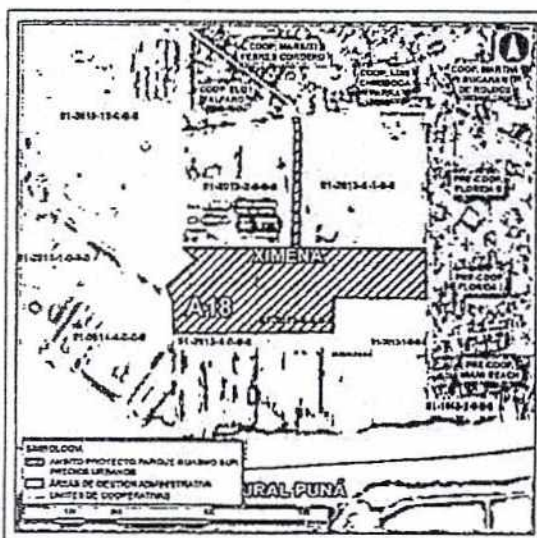
"[...] d) Elaborar la planificación y supervisar la ejecución de los planes de uso y gestión de suelo - PUGS y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, así como sus modificaciones o actualizaciones, según los normativos vigentes [...]"

- 2.4. Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT Y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. * 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. * 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, vigente a la fecha.

3. ANÁLISIS Y DESARROLLO:

3.1. UBICACIÓN.

De acuerdo con el PDOT Y PUGS, vigente a la fecha, se procedió a implantar el polígono que delimita el ámbito del proyecto y se identificó que el mismo se encuentra ubicado dentro del Limite Político Administrativo de La Cabecera Cantonal del Cantón Guayaquil, en la Parroquia Ximena, en el Área de Gestión Administrativa A18, colindando en su lado este con las cooperativas, Miami Beach y su complemento, Florida I, Florida II, y en su lado norte con las cooperativas, Eloy Alfaro y Luis Chiriboga Parra.





3.2. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT).

EJE DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO PND:	SOCIAL
EJES PLAN DE TRABAJO ALCALDE:	EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO
OBJETIVO ESTRATÉGICO Y DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO:	Apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.
PLAN/PROGRAMA/PROYECTO:	Mantenimiento y preservación de áreas verdes urbanas.

3.3. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS).

3.3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el Anexo 1, Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil, se identifica que el polígono en consulta está implantado en SUELO URBANO, y según el Anexo 2.2, Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, se implanta en SUELO URBANO CONSOLIDADO. (Ver Anexo A, artículos 16, 17, 18, 18.1).

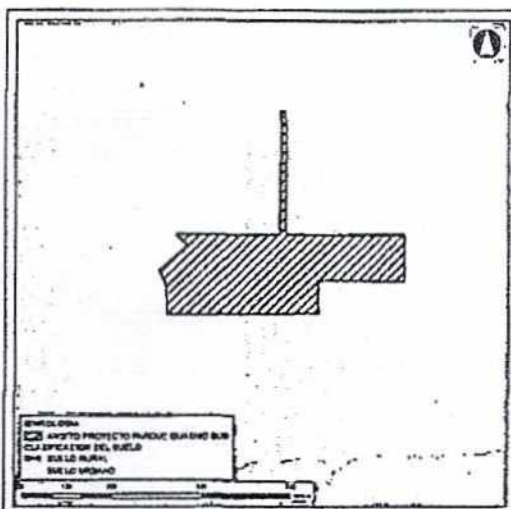


Imagen 1. Clasificación del Suelo

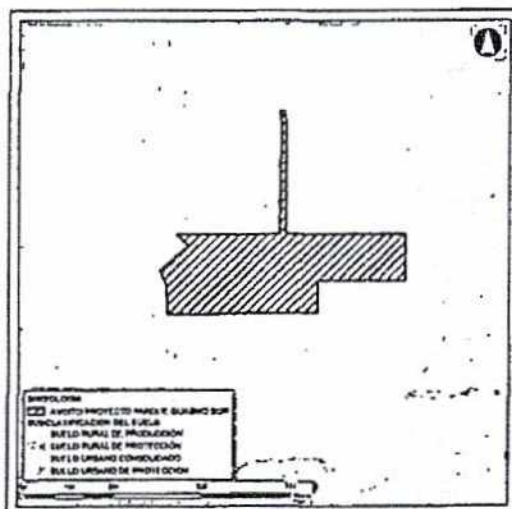


Imagen 2. Subclasificación del Suelo



3.3.2. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE:

3.3.2.1. SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

De acuerdo con el Anexo 3.1 Estructura Vial de la Cabecera Cantonal de Guayaquil- Red Vial Primaria y Secundaria, en el contexto inmediato al polígono en consulta, se identificaron las siguientes vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria:

A su lado nor-este se encuentra una vía propuesta calificada como V3', con un derecho de vía de 12-30 metros, correspondiente a la estructura vial secundaria, hacia su lado oeste se encuentra una vía propuesta calificada como V1, con un derecho de 70-100 metros y hacia su lado norte se encuentra una vía calificada como V2, con un derecho de vía de 30 a 50 metros ambas correspondientes a la estructura vial primaria (Ver Anexo A, artículos 75, 75.2).

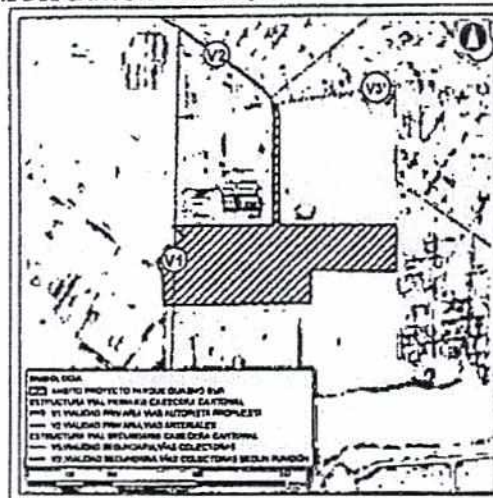


Imagen 3. Estructura Vial

3.3.2.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Con base en lo establecido en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 publicada el 08 de marzo del 2022, se realizó el análisis del ámbito que delimita el proyecto en consulta para establecer la viabilidad de este, como resultado, se determina que este proyecto está calificado como un equipamiento esencial en la tipología de RECREACION Y DEPORTE, a una escala BARRIAL, con un radio de influencia de 400 metros y una Población servida de 2000 habitantes, por lo que este proyecto se considera de beneficio a la población de las cooperativas de este sector. (Ver Anexo B, RESOLUCIÓN 0012, artículo 36)

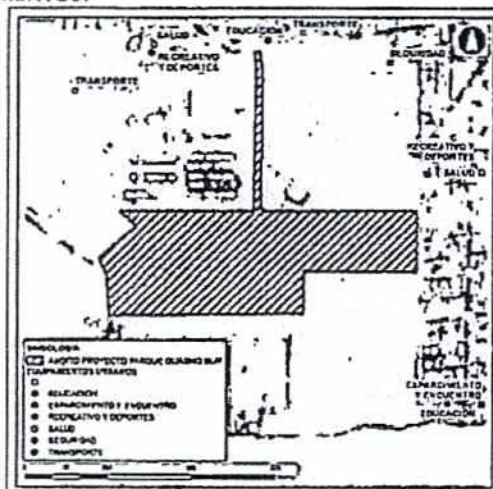


Imagen 4. Equipamientos

Adicionalmente el desarrollo de un equipamiento de esta categoría es factible desarrollarse en cualquier zona conforme lo estipula el PDOT y PUGS en su artículo. 53.2 "Condicionantes de ubicación. - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salva en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo".



3.3.2.3. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO.

De acuerdo con el Artículo 76.4 donde se establece " (...) Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m² de áreas verdes/habitante), se realizó un análisis espacial de las áreas verdes de la cabecera cantonal, el cual consta en el Anexo B de la presente ordenanza. Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m²/hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m²/hab. (...)" Además, la tabla 191. Cuantificación del Índice Verde Urbano (IVU), de la memoria técnica del PDOT y PUGS, determina para el Área de Gestión Administrativa A18, en la cual se implanta el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", lo siguiente:

INDICE VERDE URBANO				
DETALLE DEL PROCEDIMIENTO	ITEM	AREA (m ²)	POBLACIÓN (hab)	IVU (m ² /hab)
La extensión del AGA 18 comprende la parroquia: Ximena, Suelo Urbano Consolidado con una extensión aproximada de 8'601.877,67 m ² y una población aproximada de 130.295,00 habitantes, para el cálculo de Índice verde urbano se consideraron parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas, terrenos baldíos, bosques, entre otras según la resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 para lo cual en el AGA 018 nos dio un área de: 134.106,09 m ²	AGA-18	134106.1	130295	1.03

En consecuencia, se concluye que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del Índice Verde Urbano, ya que no cumple con el valor establecido de 9 m²/hab. establecido en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo tanto, el desarrollo de un proyecto de las características de recreación y deporte contribuye a un incremento del IVU, mejorando así la calidad de vida de los residentes del sector.

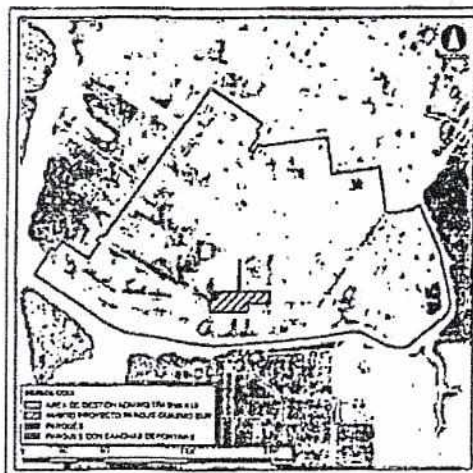


Imagen 5. IVU



3.3.3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

De acuerdo con el Anexo 6.1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de las Cabecera Cantonal, el área objeto de la consulta está implantado en el PIT-U-A18-01 con tratamiento de SOSTENIMIENTO. (Ver Anexo A, artículos 25, 27, 28, 28.1, 32).

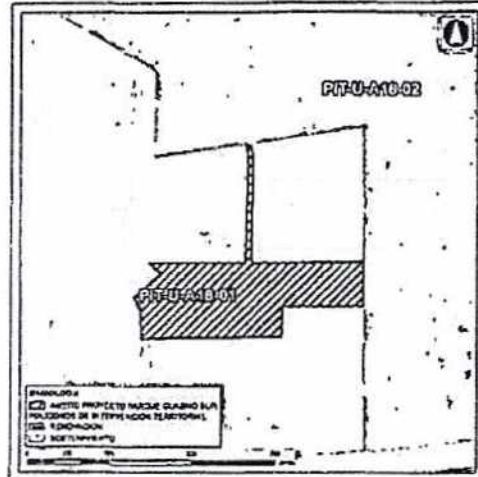


Imagen 6. PITS

3.3.4. USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

En conformidad con el Anexo 7.1 Usos de Suelo Específicos de los de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal, y se identificó que los predios en consulta se implantan en los siguientes usos de suelo:

- USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO
- USO DE PROTECCION DE RIESGOS

(Ver Anexo A, artículos 54, 55, 55.4 55.12, 55.5).

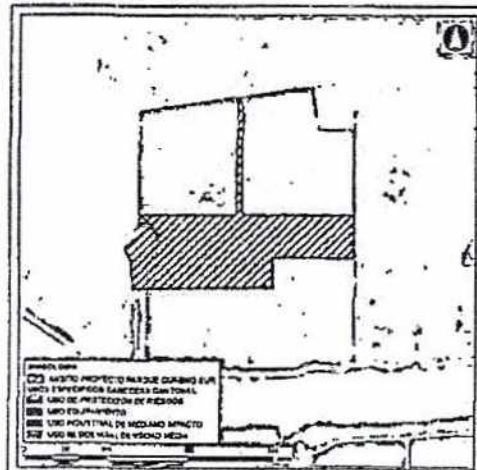


Imagen 7. Usos Específicos



3.3.5. ANALISIS DEL USO DE SUELO EN EL CONTEXTO INMEDIATO.

En su contexto inmediato se identifica que el polígono establecido para el proyecto colinda con sectores con Usos de Equipamiento, Usos Residencial de densidad media y Usos Comerciales y de Servicios, por lo que un proyecto de Recreación se integra de manera efectiva con la realidad del sector.

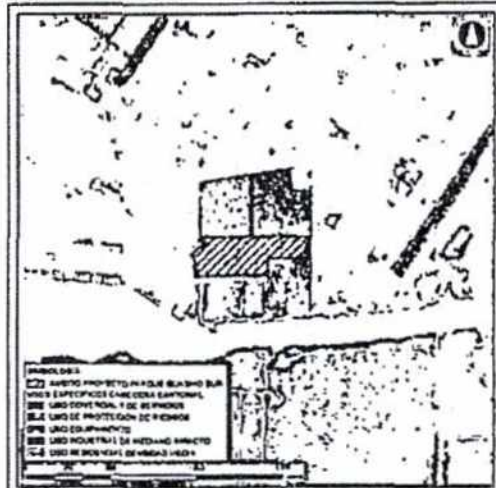


Imagen 8. Contexto de Usos

3.3.6. APROVECHAMIENTO DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

En conformidad con el Anexo 8.2 Subzonas de la Cabeceras Parroquiales, se identifica que los predios en consulta se implantan en las siguientes subzonas:

- ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV)
- ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)

(Ver Anexo A, artículo 50).

Y en de acuerdo con el Anexo 9.1 Cuadro de subzonas del cantón Guayaquil por sus actividades generales, las actividades que se desarrollan dentro de cada una de estas subzonas se describen a continuación:

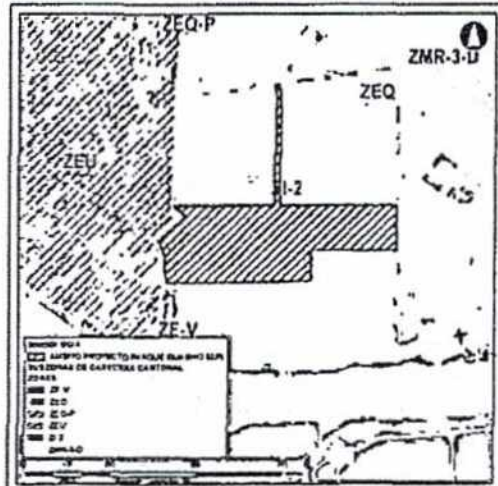


Imagen 9. Subzonas

Zona Industrial Dos (ZI-2): Se permiten actividades de industrias manufactureras (instalaciones industriales) de bajo y mediano impacto, comercio al por mayor y al por menor, restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas, instalaciones para servicio de transporte almacenamiento y comunicaciones, instituciones monetarias, bienes inmuebles, oficinas administrativas y de servicios profesionales, servicios de saneamiento, laboratorios de investigación, servicios médicos, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales, organizaciones internacionales y otros servicios extraterritoriales.



Zona Especial Vulnerable (ZE-V): Se prohíbe la edificación. Sin embargo, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, turismo y deportivas, así como obras con fines de mitigación y adaptación a riesgos en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

4. CRITERIO TÉCNICO

En virtud de lo expuesto, y en alineación con los objetivos del Plan de Desarrollo y sus estrategias de articulación establecidas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), vigentes a la fecha, se informa que el ámbito del proyecto "CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Ximena.

De acuerdo con el PDOT, el proyecto se enmarca en el Anexo 2, específicamente en el EJE 5: AMBIENTE, RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO, dentro del SISTEMA SOCIOCULTURAL. Este eje responde al Objetivo Estratégico y de Gestión para el Desarrollo, que busca apoyar el desarrollo integral de los ciudadanos mediante la implementación y mejora de áreas verdes, promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.

Conforme al PUGS tiene las siguientes asignaciones en materia de Uso y Gestión del suelo:

- **Componente Estructurante:**
 - Clasificación del Suelo: SUELO URBANO
 - Subclasificación del suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO

- **Componente Urbanístico:**
 - Polígono de Intervención Territorial: PIT-U-A18-01
 - Tratamiento Urbanístico: SOSTENIMIENTO
 - Usos de Suelo Específicos: USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO Y USO DE PROTECCION DE RIESGOS.
 - Subzonas: ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZEV), ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI-2)

Respecto a la estructura vial se pudo constatar en el contexto inmediato al predio en consulta, vías correspondientes a la Estructura vial primaria y secundaria, hacia el nor-este se encuentra una vía calificada como V3', con un derecho de vía de 12-30 metros, y hacia el oeste se encuentra una vía propuesta calificada como V1, con un derecho de 70-100 metros y hacia el norte se encuentra una vía calificada como V2, con un derecho de vía de 30 a 50 metros.

Con respecto a la solicitud de análisis para desarrollar un proyecto de parque, de acuerdo con lo que establece la Resolución 0012-CTUGS-2022), este se calificaría como un equipamiento recreativo y deporte, a una escala barrial, con un radio de influencia de 400 metros y una población a servir aproximada de 2.000 habitantes, y conforme al artículo artículo. 53.2, del PDOT y PUGS, el desarrollo de un equipamiento de esparcimiento y encuentro se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR SU VITAL INDEPENDENCIA

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-4456

Pag. 9

Respecto al análisis del Índice Verde Urbano (IVU), se determina que existe un déficit de 7.07 m²/hab. del IVU, ya que no cumple con el valor de 9m²/hab. establecidos en la ordenanza del PDOT y PUGS, por lo que el desarrollo de un proyecto de las características de recreativo y deporte, ayudara a elevar este índice.

En este contexto, este departamento informa que es **VIABLE**, el desarrollo del proyecto de "CONSTRUCCION DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR", ya que está alineado con los **Objetivos del Plan de Desarrollo** y sus estrategias de articulación territorial y están en concordancia con la planificación del **Ordenamiento Territorial**, conforme a lo estipulado en el artículo 55 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)** y de la **Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027** y el **Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**.

Se recomienda, sin perjuicio de la viabilidad previamente indicada, que, con carácter previo al inicio de la ejecución del proyecto, se solicite y obtenga la factibilidad por parte de las siguientes entidades competentes:

- Coordinación General de Catastro y Avalúos
- Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes
- Gerencia de Gestión de Riesgos de SEGURA EP

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,




Firma digitalizada por:
**ANDRÉS AGUSTÍN
PONCE ANZULES**

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,
PROYECTOS Y MOVILIDAD**



Firma digitalizada por:
**LISSE ELIZABETH
LLERENA SANDOYA**

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.
**JEFA DEPARTAMENTAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rogger Salas	Analista 1	 Firma digitalizada por: ROGGER ROBERTO SALAS SALVATIERRA
Adjunto:	Oficio AG-AAA-2025-2317 / Memorando No. CGEP-2025-0568 / oficio Nro. EPPAVEPG-2025-0223		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suarez - Coordinador General de Control y Procesos Legales; Archivo DUMCE		



ANEXO A

De acuerdo con "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N.° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, expresa lo siguiente:

.../...

Art. 16.- Clasificación. - La clasificación determina el régimen jurídico del suelo, que es el conjunto de deberes, derechos y limitaciones a las que queda sometida cada propiedad en el desarrollo de las determinaciones del plan. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural. El suelo se clasifica en urbano o rural. Se expresa gráficamente en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 17.- Subclasificación. - La subclasificación tiene como fin fijar la ocupación del suelo destinada a los usos urbanos y rurales existentes, que quedan consolidados como tales, y protege aquellos más aptos para ser ocupados tras un proceso de ordenación y urbanización, así como preserva parte del territorio para crecimiento futuro y que el suelo rural cumpla con la función social y ambiental. Tal subclasificación se expresa gráficamente en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

Art. 18.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales y centros poblados. El suelo urbano se subclasifica en:

18.1.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee en su totalidad todos los servicios, equipamientos, infraestructuras esenciales y cuentan total o parcialmente con servicios complementarios. Además, de presentar un grado de ocupación de asentamientos humanos concentrados en al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de sus lotes."

.../...

Con respecto a los Sistemas Públicos de Soporte, Los Art. 75, 75.2, 83 disponen:

Art. 75.- Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil. - El Sistema de Conectividad Vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbano - rural del cantón, articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Los vías permiten articular los servicios y equipamientos, así como dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal.

Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para lograr el uso intenso y continuo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad.

El sistema vial del cantón Guayaquil se clasifica según su jerarquía y rol de la siguiente manera:

.../...

75.1 Red Vial Primaria. - Está constituida por vías calificadas como primarias, por sus características de trazado, sección y alto volumen vehicular y tienen la función de dar conectividad entre las vías arteriales y colectoras.

Está compuesto principalmente por aquellas vías que conectan sectores extremos del sur con el norte en las ciudades, sirven de conexión entre cantones y conducen altos volúmenes del tráfico vehicular con recorridos largos.



75.2 Red Vial Secundaria. - Esta red está compuesta por vías clasificadas como secundarias, debido a sus características de trazado, sección e intensidad de tráfico, que tienen como función recoger y distribuir el tráfico desde las vías locales hacia las vías arteriales o vías primarias.

.../...

Art. 83.- Sistema General Vial Urbano. - La estructura vial primaria del cantón se encuentra establecida en el componente estructurante del presente PUGS y el sistema general vial urbano completo se expresa gráficamente en los mapas contenidos en el Anexo 3 de la presente Ordenanza y las normas de diseño vial son las establecidas en la siguiente tabla:

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN VIAL	FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	VELOCIDAD RECOMENDADA URBANA	VELOCIDAD MÁXIMA EN CUMPLIMIENTO DE SEGURIDAD VIAL	
C I U D A D	VIALIDAD PRIMARIA	V1	VÍAS 'AUTOPISTAS'	Son vías de comunicación subregional y proporcionan conectividad a la ciudad; acceso limitado a desvíos con pocos cruces; estacionamiento prohibido.	70-100	Multimodal, para el transporte público de 4 ó más carriles por sentido de circulación; Puede incluir hasta 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclo vía, con accesos amplios, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	100 km/h	
		V1'	VÍAS EXPRESAS	Son la primera gran distribución dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	50-70m	Multimodal, prioridad para el transporte público; vía de 4 ó más carriles por sentido de circulación. Puede incluir hasta 2 carriles de servicio cada uno con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclo vía, con accesos amplios, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	40 km/h	50 a 70 km/h
DISTRITOS	VIALIDAD PRIMARIA	V2	VÍAS ARTERIALES	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hacia las expresas.	30-50m	Multimodal, segregada con 4 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con accesos amplios y uso permitido de ciclo vía, con arbolado en aceras.	40 km/h	50 a 70 km/h
		V2'	VÍAS ARTERIALES SEGÚN FUNCIÓN	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hacia las expresas. Por su función cumplen con las características de una, sin embargo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	20-30m	Multimodal, segregada con 4 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con accesos y parterres, uso permitido de ciclo vía, con arbolado en aceras.	40 km/h	50 a 70 km/h
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	VÍAS COLECTORAS	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales.	15-30m	Multimodal 2 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con accesos y parterres, en casos donde la sección lo permite se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h	50 a 70 km/h
		V3'	VÍAS COLECTORAS SEGÚN FUNCIÓN	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Por su función cumplen con las características de una, sin embargo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	12-20m	Multimodal 1 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado, en casos donde la sección lo permite se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	20 km/h	50 a 70 km/h
BARRIO	VIALIDAD TERCERA (VIAJERO DE BARRIO)	V4	VÍAS LOCALES	Son destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de correa distantes y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.	12 a 15m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, 1 ó más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y privado transporte privado permite estacionamiento lateral, Accesos y cruces peatonales a nivel de acera.	10-20 km/h	20 km/h
		V5	VIA DE BARRIO	Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales, destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de correa distantes y baja velocidad con prioridad para los no motorizados.	10 a 12m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados, Accesos y cruces peatonales a nivel de acera.	10-20 km/h	20 km/h
		V6	VIA COMPARTIDA	Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados baja velocidad prioridad para el peatón.	8 a 10m	Plataforma física, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento en carril para transporte privado.	10-20 km/h	20 km/h



		V7	VIA PEATONAL	Son aquellos cañes que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se construyen en plataforma elevada y se garantiza el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales como emergencia o transporte de bienes.	Mínimo 4,50m	Sección variable de acuerdo a función en la ciudad. Plataforma elevada. Deberán tener bolardos y señalización vehicular de emergencia		
--	--	----	--------------	---	--------------	---	--	--

Con respecto a la asignación del aprovechamiento del suelo del Cantón Guayaquil, el artículo 50 dispone:

.../...

Art. 50.- Subzonas del cantón Guayaquil. - La subclasificación de los destinos de los usos del suelo, ocupación y edificabilidad en todo el cantón de Guayaquil estará determinada por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas" los cuales se encuentran contenidos en los respectivos PIT y responden a un solo tratamiento y uso general. Estas serán variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener normativa de ocupación y edificabilidad básica y específica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características particulares de cada territorio enmarcado en la subzona. En caso de que dentro de un solo predio se contemplen varias subzonas, el propietario podrá solicitar las normas aplicables a todo el predio según las subzonas que recaigan

.../...

53.2 Condicionantes de ubicación. - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todos las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo.

Con respecto a los usos específicos, los artículos 55 y 55.1 disponen:

Art. 55.- Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, más la subclasificación conforme a la realidad territorial del cantón, estará determinada por subzonas dentro de cada PIT:

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

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a Industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionadas o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

.../...

55.12 Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

.../...

Con respecto a la Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial y asignación de Tratamientos Urbanísticos Los Art. 25, 27, 28, 28.1 disponen:

Art. 25.- Definición. - Los polígonos de intervención territorial (PIT) se encuentran conformados a partir de la subclasificación del suelo que consta en el componente estructurante del PUGS. La delimitación ha sido realizada a partir de la aplicación de una metodología que incluye el análisis multicriterio de variables espaciales para conformar áreas homogéneas en sus características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.



Art. 27.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Art. 28.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - A cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) se le asignará un tratamiento urbanístico, de acuerdo con la subclasificación del suelo, de la siguiente manera:

28.1. Suelo urbano consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) **Conservación.** - Para zonas que posean un alto valor histórica, urbanística, paisajística o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieran de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) **Renovación.** - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

.../...

1. De acuerdo con los "PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE", (0012-CTUGS-2022) publicados en el Registro Oficial No. 59, Segunda Suplemento del 10 de mayo 2022:

"Artículo 35. Tipos de equipamientos esenciales. Conforme lo establecido en los PDOT y PUGS Son aquellos a los cuales acude la población para recibir servicios en los siguientes campos:

1. Salud
2. Educación
3. Abastos y comercios
4. Bienestar social
5. Recreación y áreas verdes (...)
6. Seguridad
7. Administración Pública
8. Transporte"

Artículo 36. Rangos de cobertura de equipamientos esenciales. Como mínima la cobertura de los equipamientos esenciales depende del límite de la distancia en metros según el tipo establecida en la Tabla 3, así como la relación con su ámbito de aplicación, escala, población a la que sirven y radio de influencia.

La definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia, y el GAD municipal y metropolitana estará en la potestad de definir el tipo de equipamiento que no esté contenido en la Tabla 3 conforme con su realidad territorial."

Código	Tipología	Alcance	Descripción	Ejemplos	Capacidad	Radio de Influencia
RDB	Recreativo y deportes	Barrial	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la atención de la competencia de actividades deportivas, y por las espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Cancha deportiva (500m ²), Vóley, Fútbol	400	2,000
RDL	Recreativo y deportes	Local	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la atención de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Piscinas, complejos deportivos, canchas deportivas.	1,000	10,000
RDC	Recreativo y deportes	Ciudad	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la atención de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Estadion (500 plazas), complejos deportivos especiales y de espectáculo.	2,000	50,000
RDR	Recreativo y deportes	Regional-Cantonal	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la atención de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que	Estadion Cubiertos (>500 plazas) multiplaza.	Gobernación Nacional	100,000



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

ALCALDIA

Guayaquil, marzo 11 de 2025
AG-AAA-2025-2317

Señores

Ing. Jorge Arévalo Muñoz, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Ing. Carlos Vásquez Chang, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
En sus despachos.-

Asunto: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR GUASMO SUR.

De mis consideraciones:

En atención al oficio N° EPPAVEPG-2025-0223 (con anexos), recibido en marzo 11 de 2025, firmado electrónicamente por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, relacionado con la solicitud de construcción del proyecto de la referencia, sirva la presente comunicación para **DISPONER** lo siguiente:

1. A la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones: verificar la viabilidad del proyecto.
2. Al Director General de Obras Públicas: de ser viable el mismo, realizar los estudios correspondientes e incorporarlo en su plan de obras prioritarias.

Lo anterior, previo cumplimiento a las disposiciones de ley, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JTF/BER/JQC

C.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaero, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
Ing. Adrián Zambrano M., GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES,
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL
Sra. Blanca Villón Arriceaga, PRESIDENTA DEL CONSEJO BARRIAL MIAMI BEACH