



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

# GACETA OFICIAL

Administración

AQUILES ALVAREZ HENRIQUES  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Período 2023-2027 Guayaquil, miércoles 5 de junio de 2024 No. 33  
Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE CONTIENE EL  
PLAN PARCIAL APLICABLE AL  
CAMBIO DE USO RESIDENCIAL  
DENSIDAD Y PARÁMETROS DE  
EDIFICABILIDAD DEL PREDIO  
SIGNADO CON EL CÓDIGO  
CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN  
EL CUAL SE DESARROLLARÁ  
EL PROYECTO URBANÍSTICO  
"MIRABELLA" .....2



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO

**QUE**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

**QUE**, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.

**QUE**, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264, que los Gobiernos Municipales tendrán como competencias exclusivas -entre otras- las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Para el ejercicio de sus competencias en su territorio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad para expedir ordenanzas cantonales.

**QUE**, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

**QUE**, de conformidad con el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G), es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias.

**QUE**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil tiene como competencia exclusiva las que corresponden a planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**QUE**, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 60 letras a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

**QUE**, en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 05 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), que tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

**QUE**, el artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece que los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

**QUE**, la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en la gaceta oficial 44 del 24 de enero del 2022, establece en el artículo 92. que trata de Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, lo siguiente: “...*Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona el predio donde se ubica...*”

**QUE**, la Ordenanza de Actualización Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 - 2023; y del Plan De Uso y Gestión Del Suelo Del cantón Guayaquil, define en su artículo 31 los contenidos mínimos de los planes parciales, y en su artículo 61 la disposición que señala que para obtenerse un mayor aprovechamiento del suelo será obligatorio la aplicación de un plan parcial.

**QUE**, mediante memorando No. **DUMCE-CPL-2024-02922** de fecha 8 de abril del 2024 el Coordinador de Control y Procesos Legales, indicó al Subdirector de Planificación, Proyectos y Movilidad, lo siguiente:

*“(...) Dentro del PROYECTO DE LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLA EL PROYECTO URBANISTICO “MIRABELLA”, se tiene como objeto modificar la densidad del uso residencial y los parámetros de su edificabilidad, del predio con código catastral No. 96-0461-002-0-0-0. Para lo cual, se deberá ejercer por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, la facultad contenida en el artículo 240 de la Constitución de la República, desarrollando el procedimiento administrativo contemplado en la ley con la finalidad de que el proyecto de ordenanza en referencia se analizado, discutido, aprobado por las autoridades competentes y*



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

posteriormente publicado en el registro oficial correspondiente para que surta sus efectos jurídicos.”

**QUE**, a través de memorando No. **DUMCE-PPM-OT-2024-2864** de fecha 8 de abril del 2024 la Jefa del Departamento de Ordenamiento Territorial, indicó al Subdirector de Planificación, Proyectos y Movilidad, lo siguiente:

“(…) **CONCLUSIÓN:**

*Por lo antes expuesto, se establece que en conformidad con la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT Y PUGS), y el complemento de la planificación urbanística establecido en la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, esta Jefatura considera procedente la presentación de un Plan Parcial **DE DENSIDAD Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD** conforme al oficio SMG-AAA-2024-01599, suscrito por el Ab. Felipe Cabezas Klaere, en su calidad de Secretario del Concejo Municipal, en la que se aprueba el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), (como se indica en el numeral 2 del antecedente del presente documento.*

*En este contexto sírvase encontrar adjunto el proyecto de **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLA EL PROYECTO URBANISTICO “MIRABELLA”. (...)**”*

**QUE**, mediante oficio No. **DUMCE-2024-6310** de fecha 8 de abril del 2024, el Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, indicó a la Máxima Autoridad Municipal, lo siguiente:

*“(…) Por lo expuesto anteriormente y en mi calidad de Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, pongo a su conocimiento, señor Alcalde, la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLA EL PROYECTO URBANISTICO “MIRABELLA”**, sustentado en los informes técnico y jurídico, suscritos pro el Subdirector de Planificación, Proyecto Y Movilidad y el Coordinador de Control y Procesos Legales de la DUMCE, respectivamente. Asimismo, se encuentra adjunto el anexo que contiene el diagnostico de las condiciones actuales y modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística correspondiente a los artículos 31.1 y 31.2 del PDOT y PUGS vigentes, para que, a través de su intermedio, sirva ponerlo en conocimiento del Muy Ilustre Concejo Municipal para su aprobación. (...)*”

Este particular fue trasladado a la Procuraduría Síndica Municipal con el oficio No. **AG-AAA-2024-02085** de fecha 9 de abril del 2024, por la Máxima Autoridad Municipal.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

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

## EXPIDE:

La ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CODIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO URBANÍSTICO “MIRABELLA”.

### CAPITULO I

#### DEL OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA

**Artículo 1. Objeto:** La presente Ordenanza contiene el Plan Parcial que tiene como objetivo el **CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD** del predio identificado con el código catastral 96-0461-002-0-0-0, ubicado en la vía secundaria denominada Avenida Paquisha, que se conecta con la vía Ab. Jaime Nebot Velasco, el Proyecto Urbanístico “MIRABELLA” ofrece residencias unifamiliares que se encuentra en una zona de alto y rápido crecimiento habitacional y comercial, adaptándose al contexto del sector Chongón.

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

**Artículo 2. Ámbito de aplicación:** El Plan Parcial se encuentra inmerso en el predio con código catastral 96-0461-002-0-0-0 de acuerdo con la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS), el cual está situado en la Parroquia Urbana Tarquí, Distrito de Planificación 15 - Chongón (Ver Anexo 1).

En consideración al oficio **DECAM-CAT-2022-7624** de fecha 6 de abril de 2022 suscrito por la Arq. Ana Fong Chan, Subdirectora de Catastro, y la Arq. Natasha Gámez Ayovi, Jefa de Catastro, en el cual se detalla el cuadro de linderos, mensuras y áreas del levantamiento topográfico (Ver Anexo 1) del predio en análisis:

(...)

Se verificó que el levantamiento Topográfico presentado por el usuario, detalla lo siguiente:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			
TOP-2022-332			
NORTE	MZ 0461 SOLAR 1	CÓN:	302.26 m
SUR	MZ 0461 SOLAR 3	CÓN:	301.21 m
ESTE	MZ 0127 SOLAR 2	CÓN:	53.76 m
OESTE	AVENIDA 86 SO	CÓN:	52.37 m
SUPERFICIE = 15.997,05 m <sup>2</sup>			

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

(...)

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

## **CAPITULO II**

### **DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL Y ANEXO A**

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

<b>DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES</b>		
<b>ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL</b>	<b>ANEXO N°</b>	<b>CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO</b>
<b>Artículo 2.</b>	Anexo 1:	Plano de ubicación del predio con código catastral: No. 96-0461-002-0-0-0.
		Oficio DECAM-CAT-2022-7624
<b>a) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.</b>	Anexo 2:	Plano de valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
<b>b) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.</b>	Anexo 3:	Plano de estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
		Oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-09101.
		Resolución Nro. GADMG-SUIA-RA-2023-576.
<b>c) Estructura predial.</b>	Anexo 4:	Plano de levantamiento topográfico.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

d) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	Anexo 5:	Plano de Estructura de Equipamientos.
		Oficio EPMTMG-SGG-2023-091
		Oficio EPMTMG-DPM-JGAS-2023-083
e) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	Anexo 6:	EOM-SCU-000162612024
		EOM-DO-000106412024
		Oficio CNEL-GYE-COM-2022-0087-O
		Oficio 2120-CGIP-BCBG-2023
		DACMSE- P-2023-4062
f) Condiciones de amenaza y riesgo.	Anexo 7:	SEGURAEP-GGRR-AV-2023-003
<b>MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA</b>		
<b>ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL</b>	<b>ANEXO N°</b>	<b>CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO</b>
a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en los cuales se definen con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.	Anexo 8:	Plano de usos específicos del predio con código catastral 96-0461-002-0-0-0.
	Anexo 9:	Plano de subzonas de la cabecera cantonal. Oficio SMG-AAA-2024-01599
b) Mecanismos de planificación y	Anexo 10:	Oficio EOM-SCU-05681-2023
		Plano general del sistema de AA.PP.



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

<b>ordenamiento del territorio.</b>		Plano general del sistema de AA.SS.
		Plano general del sistema de AA.LL.
		Memoria técnica redes de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias.
		Oficio CNEL-GYE-CMA-2023-1812-O
<b>c) Mecanismo de gestión del suelo</b>	Anexo 11:	DECAM-CEUS-2023-30997
<b>d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.</b>	Anexo 12:	Plano Urbanístico de la Urbanización Mirabella
<b>e) Mecanismos de financiación.</b>	Anexo 13:	Certificado de Calificación del Anteproyecto Urbanización Mirabella como de Vivienda de Interés Social, con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18 presentado por el Promotor / Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella
		Oficio DF-2023-4280
	Anexo 14:	Memoria técnica de la Urbanización Mirabella
<b>f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.</b>	Anexo 15:	Socialización.
<b>g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de</b>	Anexo 16:	Presupuesto General



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

<b>Participación Ciudadana según corresponda.</b>		
<b>h) Tiempo de vigencia o implementación del plan.</b>	Anexo 17:	Tiempo de vigencia o implementación del plan.

**Artículo 4.-** La presente ordenanza contiene el “**PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CODIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO URBANÍSTICO “MIRABELLA”**”, este documento no constituye permiso de construcción ni autorización de obra de ningún proyecto urbanístico. El permiso correspondiente debe ser solicitado a la Subdirección de Control de Edificaciones y Control Minero, con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial.

En el presente Plan Parcial se ha constatado que existen diferencias en el área según escritura del predio con código catastral 96-0461-002-0-0-0, y los informes emitidos por las siguientes instituciones: Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP e Interagua. Por lo tanto, antes de emitir el permiso de construcción, la Subdirección de Control de Edificaciones y Control Minero deberá verificar si las factibilidades emitidas son correctas y, de ser necesario, confirmar la similitud del área del predio con los informes.

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

**VIGENCIA:** La presente Ordenanza deberá publicarse en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Muy Ilustre Municipalidad del cantón Guayaquil.

**DADA Y FIRMADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA ITINERANTE, CELEBRADA EN EL SECTOR DE MAPASINGUE ESTE, COOPERATIVA LAS CUMBRES, A LOS DIECISEIS DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

**Aquiles Alvarez Henriques  
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

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

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CODIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO URBANÍSTICO**



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

“**MIRABELLA**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria de fecha 11 de abril y extraordinaria Itinerante de fecha 16 de abril de 2024, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 19 de abril de 2024



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS - KLAERE

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CODIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO URBANÍSTICO “MIRABELLA”,** y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 19 de abril de 2024



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

**Aquiles Alvarez Henriques**  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, de la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CODIGO CATASTRAL 96-0461-002-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO URBANÍSTICO “MIRABELLA”,** el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los diecinueve días del mes de abril del año 2024.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 24 de abril de 2024



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS - KLAERE

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

## ANEXO A

### Diagnóstico de las condiciones actuales:

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

Se implantó el predio identificado con el código catastral 96-0461-002-0-0-0, en la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DEL PREDIO URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, PARA EL BIENIO “2024-2025” publicada en el Registro Oficial No. 1208 el 27 de diciembre de 2023. En dicho documento se asigna un valor de \$190.17 m<sup>2</sup> al predio inmerso en el Plan Parcial, detallado en el (Anexo 2).

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

Mediante el uso del Sistemas de Información Geográfica (SIG), se ha verificado que el polígono del proyecto urbanístico “MIRABELLA” **NO INTERSECTA** con Áreas de Conservación, Bosques y Vegetación boscosa Protectora, Patrimonio Forestal del Estado ni Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Sin embargo, se ha identificado que el lindero sur colinda con zonas protegidas y vulnerables en la cabecera cantonal que incluye el trazado del sistema interconectado (Ver Anexo 3).

(...)

#### **2.3.1. Aspectos Climáticos. -**

##### **2.3.1.1. Temperatura**

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

**Día:** la temperatura media diurna está entre 31°C y 33°C durante el día

**Noche:** la temperatura media nocturna está entre 20°C y 23°C

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

Cuadro de Temperatura

*El proyecto respeta las condicionantes climáticas de temperatura de la zona, que tiene influencia directa en el predio, mantenido una posición de la fachada más corta hacia los vientos. Esta disposición está regida por la estructura del predio, disposición de viviendas y teniendo en consideración esta variable el proyecto en específico proyecta en su propuesta urbano-arquitectónica, que cada lote unifamiliar cuente con los retiros laterales (lado más largo) correspondientes de manera tal, las direcciones de los vientos contribuyan a la circulación interior. (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, pág. 12)*

(...)

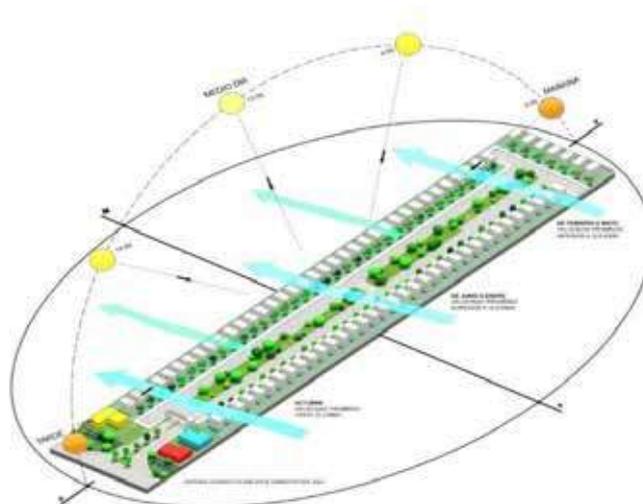
### **2.3.1.3. Incidencia Solar. –**

*La urbanización Mirabella se encuentra ubicada del lado más corto hacia el lado este-oeste y el lado más largo hacia el norte-sur, lo que permite que la estructura urbana de la urbanización direcciona la fachada frontal de las viviendas del proyecto hacia el norte-sur en su 90.90% y 9.10% de la fachada frontal hacia el oeste (lado más corto), lo que establece acorde a la normativa urbanística ventanales altos hacia los lados este-oeste.*

*Se detalla la trayectoria del sol en el gráfico a continuación.*

### **2.3.1.4. Vientos. –**

*En términos conceptuales, el viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía y del horario, este último influye en la velocidad y dirección. La dirección promedio tiene variaciones estacionales en el transcurso del año. Durante los meses de junio a enero, presenta una velocidad promedio superior a 12.6 km/h, siendo el Octubre, el mes con mayor velocidad, llegando a 15.3 km/h. Se detalla la trayectoria del sol en el gráfico a continuación. (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, pág. 12)*



**IMAGEN 1. Gráfico de incidencia solar para el Proyecto Mirabella**  
Fuente: Ponce 3

(...)

Mediante el oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-09101 de fecha 13 de diciembre de 2022, se emitió el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles y Categorización Ambiental, en el que se expresa lo siguiente:

(...)

### **3.-RESULTADOS**

*Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental -SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO DEL PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA", **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.*

### **4.-CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS O ACTIVIDADES:**

*De la información ingresada por el operador **FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA** del proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al proceso de categorización ambiental automático en el sistema de Regularización y Control Ambiental del SUIA, se determina que:*

**TIPO DE IMPACTO:** BAJO.

**"CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO DEL PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA", código CIU F4220.12, le corresponde: REGISTRO AMBIENTAL"** (Anexo 3).

(...)

Mediante la Resolución Nro. GADMG-SUIA-RA-2023-576, de fecha 11 de mayo de 2023, expuso lo siguiente:

(...)

### **RESUELVE:**

**Art. 1** Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad "Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella", ubicado/a en la provincia GUAYAS, Cantón GUAYAQUIL Parroquia GUAYAQUIL y cuya actividad del CIU corresponde a:

*Actividad principal CIU: Construcción de sistemas de alcantarillado, incluida su reparación, instalaciones de evacuación de aguas residuales y perforación de pozos de agua.*

*Actividad complementaria 1 CIU: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.*

**REGISTRO AMBIENTAL PARA EL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD "Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto**

**urbanístico Mirabella”, UBICADO/A EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS.**

(...)

En virtud de lo expuesto, ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., se obliga a lo siguiente:

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

*El plazo de vigencia del presente Registro y Plan de Manejo Ambiental, es desde la fecha de su emisión hasta el término o finalización de la ejecución del proyecto, obra o actividad.” (Anexo 3).*

(...)

### c) Estructura predial:

(...)

*La altimetría del proyecto se presenta mayormente plana con su con un porcentaje de pendiente de terreno del 2%, el cual acorde a lo estipulado en el informe No. DGRC-2023-0960 de la Dirección de Gestión de Riesgo y Cooperación del Municipio de Guayaquil, lo clasifica en la "categoría "Suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable, con pendientes medias de cero al dos por ciento (0 al 2%)" sin embargo, el proyecto se va a compensar acorde al estudio de Diseño de Drenaje de Aguas Lluvias del Proyecto con pendientes que cubran la demanda (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, pág. 22) (Anexo 4).*

(...)

### Vías de acceso. -

De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (Cuadro de Jerarquización de vías y el Anexo 3.8 Estructura vial de la Cabecera Cantonal del PDOT y PUGS) se identificó que el predio en análisis en el lindero oeste es colindante con una vía calificada como V3 Vía colectora denominada como Avenida Paquisha, y se conecta con la vía Jaime Nebot Velasco con un derecho vial preexistente.

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

- Movilidad

La Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP. mediante el oficio N° EPMTMG-SGG-2023-091 de fecha el 29 de junio de 2023, suscrito por el Ing. Manuel Salvatierra Cedeño, Subgerente General, expresa lo siguiente:

(...)

*En atención al oficio N° DECAM-CEUS-2023-24976, de fecha 09 de septiembre de 2023, que guarda relación con la solicitud de aprobación de informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) del Proyecto "Urbano Mirabella", me permito informar que después de un análisis y revisión técnica realizado por la Dirección de Planificación de la Movilidad, en el ámbito de competencias de esta institución, el pronunciamiento es el siguiente:*

*Es FACTIBLE que el proyecto "Urbanización Mirabella" califique para que el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales (DUAE)"*

(...)

La Dirección de Planificación de la Movilidad de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP. mediante el memorando N° EPMTMG-DPM-JGAS-2023-083 (Anexo 5), de fecha 15 de junio de 2023, suscrito por la Ing.

Laura Mazzini M. Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), Tec. Sup.  
Cynthia Cueva M. Planificador de Tránsito 2, expresa lo siguiente:

(...)

### **CONCLUSIÓN. –**

De acuerdo con el análisis que antecede y atendidas las observaciones emitidas en el oficio EPMTMG-DPM-2023-1828 de mayo 11 de 2023, la Empresa Pública de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, considera factible y conforme a nuestra competencia en tránsito y movilidad, **APRUEBA el Estudio de Impacto Vial del Proyecto “Urbanización Mirabella”**, a implantarse en el predio con código catastral N° 96-0461-002-0-0-0 ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui en el sector de San Gerónimo-Chongón en la AV. 86 SO, cantón Guayaquil; para lo cual el promotor del proyecto deberá realizar a su costo lo siguiente:

1. Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial internas y externas acorde al plano de señalización aprobado. La señalización deberá ser conforme las normas de reglamento INEN RTE-004 y a costo del promotor.
2. Construir las rampas de acceso peatonal para las personas con movilidad reducida internas y externas del proyecto.
3. Realizar las adecuaciones necesarias que garanticen el funcionamiento de toda la infraestructura existente que resulten afectadas, de ser el caso: eléctricos, comunicaciones A.A.S.S, A.A.L.L., áreas verdes, debido coordinas con las entidades competentes.
4. Garantizar que el control y espera de los vehículos se realice en el interior del predio: para tal efecto, deberá cumplir con la implementación de los carriles de acceso (ingreso y salida) y la ubicación a 34 m de las plumas de control de acceso presentadas en el plano de implantación del proyecto.
5. Implementar la isleta tipo hormigón para canalizar el ingreso / salida a la urbanización conforme al Esquema de Diseño del Acceso al Proyecto “Urbanización Mirabella” aprobado adjunto. Para el efecto, el promotor deberá realizar las gestiones pertinentes con las entidades públicas previo a su intervención.
6. Implementar los estacionamientos de acuerdo con las exigencias de las ordenanzas vigentes y lo ofertado en el EIV. Los estacionamientos del proyecto quedarán distribuidos de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTOS	CANTIDAD
RESIDENTES	77
VISITANTES	15
MOVILIDAD REDUCIDA	1*
VEHÍCULO ELÉCTRICO	1*
MOVILIDAD UNIPERSONAL SOSTENIBLE	6

(\*) El estacionamiento para vehículos con conectividad eléctrica y el de movilidad reducida están incluidos en estacionamientos para visitantes

Cuadro #4: Cuadro de áreas de proyecto “Urbanización Mirabella”

El promotor /propietario del proyecto “Urbanización Mirabella”, ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite “Revisión de Estudio de Impacto vial”,

por los 13.480,87m<sup>2</sup> de construcción, detallados en el cuadro #5 del presente informe.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
LOTES DE VIVIENDAS	8.019,72
CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL (ACERAS)	5.259,03
ESTACIONAMIENTOS	202,12
TOTAL	13.480,87

Cuadro #5: Detalle de áreas consideradas para el pago de valores por concepto de trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial proyecto "Urbanización Mirabella"

La aprobación del presente estudio **no autoriza utilizar la vía pública como zona de espera o estacionamiento**, para el ingreso de los residentes como visitantes a las áreas de estacionamientos del proyecto "Urbanización Mirabella". Incumplir el particular es cometer una infracción de tránsito, motivo suficiente para ser sancionados.

De generar inconvenientes en el tránsito del entorno inmediato para el ingreso a las zonas de estacionamientos, será motivo suficiente de notificación por parte de esta institución para su respectivo ajuste técnico para la operación a costo del promotor.

La empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil EP. en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará el cumplimiento de lo solicitado previo a la entrega-recepción del Proyecto "**Urbanización Mirabella**" (Anexo 5).  
(...)

- Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes:

(...)

#### 2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes

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

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

De acuerdo con la información extraída del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador, la mayor aportación recreacional se encuentra a 2 km del proyecto en Parque Lago específicamente en el km 26 Vía a la Costa, con 2.283 ha de proyecto recreacional, las lagunas en la zona fueron producto de la represa del embalse artificial de los ríos Chongón y Perdido como parte de la obra de trasvase de aguas

desde el Río Guayas hasta la península de Santa Elena. El parque Lago por sus características cuenta con los requerimientos para poder realizar actividades del tipo recreativos caminatas, juegos infantiles, paseos en canoa, así como actividades deportivas tipo: bicicleta, patinaje, trote, etc. (Sistema Nacional de Areas Protegidas del Ecuador).

Las características de la zona corresponden a un bosque seco tropical. Encontramos árboles de amarillo, bálsamo nativo, colorado nativa, guion nativo, madera negra, beldado, caña guadua nativa, pigio, ébano, zapote de perro, ciruelo, guayacán, dulce tierra espina, algarrobo, pechiche. (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, págs. 16, 17)

(...)

- Equipamiento Educativo:

(...)

### 2.5.3. Análisis de Equipamiento Educativo

Se ha realizado una evaluación de los centros de educación cercanos al proyecto urbanístico Mirabella. El análisis presentado encierra un radio de 500m de influencia en lo que denota su principal característica encontrada el tipo educación de nivel primario (escuela de educación básica) con tres centros educativos principales que cubren la zona. (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, págs. 19, 20)

- Escuela De Educación básica "Maria Montessori"
  - Escuela De Educación Básica San Gerónimo
  - Distrito de Educación 09D09 Tarqui 3 Chongón (Anexo 5).
- (...)

## e) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad:

La Empresa Interagua, mediante el oficio EOM-SCU-000162612024 (Anexo 6), de fecha 4 de abril de 2024, suscrito por Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

El proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil, en el recinto San Gerónimo I - Av. Paquisha y calle I, con código catastral N° 96-0461-002-0-01; y un área total de 16.072,59 m<sup>2</sup>.

Adicional, el proyecto refiere a la construcción de 76 viviendas unifamiliares, para lo cual a presentado la siguiente distribución de consumo:

Descripcion	Cantidad	Unidad	Dotacion(l/unidad/dia)	Caudal (l/dia)
76 viviendas	365,00	personas	200	73000
Areas Verdes	2.324,21	m2	2	4648,42
<b>TOTAL DE CAUDAL DEMANDA DE PROYECTO (l/dia)</b>				<b>77648,42</b>

Calculado para un tiempo de llenado de la cisterna en 12 horas

Caudal máximo horario es el siguiente:

QMH= 1,80 l/s

Los términos referentes al **sistema de agua potable y alcantarillado sanitario pluvial**, se mantienen conforme a lo indicado en el oficio EOM-SCU-06647-2023, con fecha 14.09.2023.

### **FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS**

En inspección realizada con fecha 27-03-2024 por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil, y conforme al correo electrónico recibido con fecha 28 de marzo de 2024, en el que se verificó el desarrollo de las áreas consideradas para el aporte a la planta de tratamiento del sector, se considera viable que el proyecto puede conectarse hacia la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario existente, ubicado en la acera de la Av. Paquisha. (Ver lámina FALC-2023-140-AS).

Cabe indicar, que el manejo interno de las redes de alcantarillado no es responsabilidad de INTERAGUA, sino a partir del punto de descarga hace las redes externas del predio en medición, una vez que estas hayan sido receptadas, y respetando los parámetros de la Norma Ambiental Vigente.

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

### **RECOMENDACIONES GENERALES**

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

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

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

La Empresa Interagua, mediante el oficio EOM-DO-000106412024, de fecha 11 de marzo de 2024, suscrito por Patrick Reuter, Jefe de Modelación, SIG, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)  
Conforme a lo establecido en la "REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO

*SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS”, publicado en la Gaceta Oficial Municipal N°93 vigente desde el 26 de noviembre de 2018, se otorgan las servidumbres de los sistemas de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial del presente certificado.*

- **Servidumbre de Agua Potable**

**Estructuras de drenajes existente:**

- **Tubería de 200mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.

- **Manzana 0461 Solar 0002:** Área de afectación: 10.07 m<sup>2</sup>

(Ver lámina SE-AP-2024-294).

- **Servidumbre de alcantarillado sanitario**

**Estructuras de drenaje existente:**

- **Tubería de 160mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.

- **Tubería de 250mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.

- **Tubería de 300mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.

- **Manzana 461 solar 002:** el predio en consulta no se encuentra afectado por el sistema de alcantarillado sanitario.

(Ver lámina SE-AS-2024-237).

- **Servidumbre de Alcantarillado Pluvial**

**Estructura de drenaje existente:**

- **Tubería de 500mm\_HA:** Se establece una faja de servidumbre de 3.20 metros, considerando 1.60 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería, la faja de servidumbre de la tubería se encuentra inmersa dentro de la faja del canal de tierra73.

- **Tubería de 600mm\_HA:** Se establece una faja de servidumbre de 3.40 metros, considerando 1.70 metros a cada lado, medio desde el eje de la tubería, la faja de servidumbre de la tubería se encuentra inmersa dentro de la faja del canal de tierra 73.

- **Tubería de 650mm\_PVC\_NF:** Se establece una faja de servidumbre de 3.45 metros, considerando 1.725 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería.

- **Tubería de 660mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 3.46 metros, considerando 1.73 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería.
  - **Tubería de 750mm\_HA:** se establece una faja de servidumbre de 3.55 metros, considerando 1.775 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería, la faja de servidumbre de la tubería se encuentra inmersa dentro de la faja del canal de tierra 73.
  - **Canal de tierra 73:** se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.
- **Manzana 0461 solar 002:** Área de afectación: 162.20 m<sup>2</sup>

(Ver lámina SE-AL-2024-295)  
(...)

La Corporación Nacional de Electricidad mediante el oficio CNEL-GYE-COM-2022-0087-O (Anexo 6), de fecha 8 de marzo de 2022, suscrito por Ing. Javier De Jesús León Piguave, Director Comercial, Encargado –GYE, expuso lo siguiente en relación al predio en análisis:

(...)  
Válido es indicar que, toda vez que se ha efectuado la correspondiente revisión y análisis de los datos presentados en el citado Proyecto, **es factible** suministrar el servicio público de energía eléctrica **a nivel de 13.8 kV**, al proyecto URBANIZACIÓN MIRABELLA, de acuerdo a la **demanda proyectada de 668.84 kW** para el año 2023 referida en la solicitud. La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios.

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.6; se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 3 años...”  
(...)

El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio 2120-CGIP-BCBG-2023 (Anexo 6), suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos, el 18 de septiembre de 2022, expuso lo siguiente en relación al predio en análisis:

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

La Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales mediante el oficio No. DACMSE-P-2023-4062 (Anexo 6), de fecha 13 de octubre de 2023,

suscrito por el Director Fernando Cornejo Valdez, en el cual se indicó lo siguiente:

(...)

*Mediante Oficio epigrafiado en la referencia, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Minero (DECAM), en atención al requerimiento No. 012-2023-74154, que se refiere a la comunicación suscrita por el Ing. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., mediante el cual **solicita calificar al Proyecto DUAE**, del Proyecto Urbanístico Mirabella, ubicado en San Gerónimo, Avenida 86 SO (Av. Paquisha), Manzana 461 Solar 2, con Código Catastral 96-461-2-0-0-1.*

*De acuerdo a nuestra competencia y en lo referente al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, al respecto se indica que, un VEZ SUBASANA las recomendaciones emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023, numerales 1 al 8 y de acuerdo a la nueva documentación y planos recibidos, comunico que revisada la nueva documentación presentada, si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella", para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE).*

*En lo referente al numeral 9, indicado en los memorandos DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023 y memorando DACMSE-P-2023-3318, del 10 de agosto del 2023, en donde se señala "Presentar Memoria del manejo y disposición final de escombros con los volúmenes de escombros y desperdicios que generara la obra y adjuntar Acta de Compromiso", recomendación que se deberá considerar, de ser el caso, en el ingreso de la solicitud de aprobación y / o inicio del Proyecto urbanístico indicado.*

(...)

#### **f) Condiciones de amenaza y riesgo:**

La Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad Guayaquil Segura EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-AV-2023-003 (Anexo 7) de fecha 28 de septiembre de 2023, suscrito por Ing. Ángel Valdiviezo Ajila Coordinador –DGRC, proporcionó la siguiente información sobre el predio en consulta:

(...)

*Cumpro con informar que mediante informe DGRC-2023-0960 se realizaron las siguientes observaciones al proyecto:*

- *A pesar que se observa (en la información recibida) que el proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se debe recomendar al propietario del terreno realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre correspondiente, conforme lo establecido en los Art 1 y 3 de la "Reforma a la Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para Canales Abiertos para Aguas Lluvias", detallados en el punto 1.3 de este informe.*
- *Contar con el pronunciamiento de CNEL EP, quienes deberá determinar la existencia o no de líneas eléctricas correspondientes al Sistema Nacional Interconectado al interior del solar analizado y las servidumbres correspondientes, mismas que deberán respetarse.*

- Como parte de las buenas prácticas constructivas, se debe recomendar al promotor del proyecto elevar el nivel del terreno por encima del nivel de la vía principal, con material compactado de buena calidad, con el fin de evitar la generación de vulnerabilidades frente a inundaciones, esto considerando que las pendientes del suelo están entre 0 y 2%.

Posteriormente, en virtud de estas recomendaciones la Arq. Daniela Merchán jefa de proyectos en representación del proyecto anteriormente mencionado remitió por correo electrónico los soportes respectivos a cada observación de la siguiente manera:

- En relación con la servidumbre se presenta el oficio EOM-DO-05866-2022 en el cual se remite la certificación de afectación de la servidumbre donde se resalta las afectaciones y no afectaciones por servidumbre de AALL y AASS, así como también mediante oficio por parte de la administradora de fondos ZION se compromete librerar y respetar las servidumbres.
- Con respecto a CNEL EP mediante oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O se remite la factibilidad al proyecto y no se menciona afectaciones por tendido eléctrico.
- Finalmente, con respecto al nivel de cota del terreno mediante oficio por parte de la administradora de fondos ZION se informa que: "El nivel de la acera se encuentra en cota + 46.28 y el nivel del proyecto (calle) estará a cota +46.35 y las viviendas a +46.75. Ambas por encima del nivel de la vía principal".

Con estos antecedentes desde la Gerencia de Gestión de Riesgos se **ve factible continuar con los procesos de aprobación** del proyecto siempre y cuando se cumpla con los estipulado en los documentos adjuntos remitidos por los representantes del Proyecto Urbanístico Mirabella".

(...)

### **Delimitación de afectaciones**

(...)

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

(...)

### **Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:**

- a) **Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en los cuales se definen con precisión los objetivos y**

**las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana:**

La "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), y su instrumento complementario de la planificación urbanística: "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en Gaceta Oficial No. 44 del 24 de enero del 2022, se expone lo siguiente:

(...)

*92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAЕ: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAЕ, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.*

*En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor. (énfasis añadido).*

(...)

En conformidad con el artículos 56 y 62 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, en los cuales se señala los destinos de los usos del suelo en relación con los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y la memoria gráfica del PUGS correspondiente al Anexo 7.2., Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal, el predio del Plan Parcial se denomina como: **USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA**, y el Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal tipifica al predio en **ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)** (Anexo 8 y 9).

El Secretario del Concejo Municipal mediante el oficio SMG-AAA-2024-01599, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas-Klaere, el 31 de enero de 2024, informó a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM) sobre la aprobación por parte del Concejo Municipal de Guayaquil por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad:

(...)

*Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día de hoy miércoles 31 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR**: la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral N°96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrolla el proyecto urbanístico "MIRABELLA", solicitado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del*

*Fideicomiso Mercantil MIRABELLA. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023; y, legal constante en el oficio DAJ-IJ-2023-009815 del 29 de diciembre de 2023, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y a los interesados.*

(...)

## **b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:**

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

La empresa Interagua mediante el oficio EOM-SCU-05681-2023 (Anexo 10), suscrito por Ing. Jeffrey Bárberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores, el 18 de julio del 2023, informó sobre la Aprobación de Diseños de las Redes Hidrosanitarias de la Urb. Mirabella, expresando lo siguiente.

(...)

*En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del Diseño Hidrosanitario de las **Redes de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias de la Urb. Mirabella**, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable al mismo.*

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

*Por lo tanto, sírvase remitirnos la memoria técnica y los planos del proyecto, debidamente firmados (de forma electrónica) a la dirección de correo electrónico [constructores-urbani@interagua.com.ec](mailto:constructores-urbani@interagua.com.ec).*

*La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición.*

(...)

Conforme a las Memorias y Especificaciones Técnicas de las Redes de Agua Potable, Aguas Servidas y Aguas Lluvias, elaborada en la fecha marzo 2023, para el proyecto urbanístico MIRABELLA, se expresa:

(...)

### **2.- SISTEMA DE AGUA POTABLE. –**

#### **2.1.- Descripción del sistema. -**

*El sistema de distribución de agua potable del proyecto forma un circuito hidráulico cerrado de Ø90mm de diámetro con el fin de satisfacer la demanda de cada uno de los lotes (SAN-01).*

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

**2.2.- Población. –**

La urbanización MIRABELLA tiene 77 solares para uso de viviendas unifamiliares. Se ha establecido una densidad de 4.8 habitantes por vivienda, de manera que se espera tener una población de saturación igual a:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
77 viviendas unifamiliares	370	personas

El área aproximada de la urbanización es de 1.60 Ha., y conociendo el total de habitantes obtenemos una densidad aproximada de 231 hab. /Ha.

**2.3.- Consumo. –**

El consumo de agua potable se estableció considerando una demanda en función del número de habitantes y aplicando una dotación de 200 Lts/hab x día:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	DOTACIÓN L/unidad/día	CONSUMO L/d
77 viviendas unifamiliares	370	personas	200	74000.00
Área Verde	2324.21	m2	2	4648.42
<b>TOTAL</b>				<b>78648.42</b>

De manera que:

Consumo medio diario (qmd)	0.91
Consumo medio diario (QMD) - 150% qmd	1.36
Consumo máximo diario (QMH) - 200% qmd	1.82

**2.4.- Medidor de Agua Potable. -**

El medidor de agua potable se ha diseñado en función del caudal máximo horario (QMH=1.82 l/s), de acuerdo a la curva dada por el fabricante aprobado por Interagua y según la ubicación que se indica en el plano correspondiente (SAN-01).

El medidor será de diámetro Ø1" Clase C, el cual será instalado por la entidad pertinente en el punto de conexión otorgado.

**2.5.- Trazado de la Red.-**

Se proyecta una acometida de Ø90mm. Cabe mencionar que cada vivienda contará con una cisterna de reserva de agua potable.

Las tuberías de distribución de agua potable del proyecto forman circuitos cerrados de diámetro Ø90mm con el fin de satisfacer la demanda de cada uno de los lotes (SAN-01).

(...)

(...)

**2.7.- Diagrama de flujo. –**

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

**2.9.- Conclusión. -**

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

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

### **2.10. Hidrante.-**

*Para el combate contra incendios se ha previsto de 2 hidrantes tal como indican los planos (Ver plano SAN-01), los mismos que serán instalados en lugares accesibles para los vehículos auto-bomba Para la zona protegida por cada hidrante se ha considerado un círculo de radio 100 m.*

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

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

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

## **3.- SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS. -**

### **3.1.- Descripción del sistema. -**

*El desalojo de las aguas servidas se lo efectuará mediante los respectivos ramales domiciliarios y cajas de registro. Los ramales domiciliarios tendrán un diámetro de Ø160 mm y se conectarán al colector principal con tirantes de Ø200mm. El colector principal tendrá un diámetro de Ø220mm, el mismo que transportará las aguas servidas generadas en el predio hacia la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario del sector, ubicado en la acera de la Av. Paquisha.*

### **3.2.- Bases de Diseño. –**

*Los caudales de aportación neta de aguas residuales se establecen en función de la población de saturación y la dotación de agua potable, 200 l/hab./día.*

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

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

### **3.3.- Población. -**

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
77 viviendas unifamiliares	370	personas

(...)

**3.5.- Trazado de la red. -**

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

*El trazado, diámetro de tuberías y pendiente se indican en el plano respectivo (SAN-02).*

*Se deja en constancia que el diseño de la urbanización se considera dentro del tipo "lotes con servicio" por lo cual la economía junto con la eficiencia son los principales parámetros a considerar.*

**4.- SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS. -****4.1.- Descripción. -**

*Los colectores principales de aguas lluvias están diseñados para recoger toda la aportación del proyecto, por escurrimiento superficial y está compuesta por tuberías de Ø440mm, Ø650mm y Ø760mm de PVC Doble Pared Estructurada Serie 5, que orientaran su descarga final al canal de aguas lluvias existente ubicado en la parte frontal del predio, el mismo que será reemplazado por tubería.*

*El diseño de un sistema de drenaje está relacionado con la determinación de los niveles de las calles del área a urbanizar. Se ha modelado un sistema de drenaje mediante cunetas, sumideros y dos colectores (uno principal y otro secundario) de aguas lluvias.*

*Se ha considerado puntos altos a lo largo de las vías donde sea necesario, se ha estimado una pendiente del 3% aprox. hacia las cunetas. Las cunetas cuentan con una pendiente longitudinal que puede variar de 0.2% – 0.4%, hacia los sumideros que descargarán su efluente hacia los colectores de la urbanización.*

**4.2.- Criterio de Diseño. -**

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

$$Q = C I A$$

*De donde:*

*Q = son los caudales que escurren al sistema*

*C = coeficiente de escurrimiento (80%)*

*I = intensidad en lluvia en mm/h*

*A = área aportante, en hectáreas.*

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

*El coeficiente de escurrimiento "C" para zonas residenciales considerado en el proyecto es del 80%.*

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

$$I = \frac{521,00}{t^{0.45} + 1.49}$$

De donde:

*I = intensidad máxima (mm/h)*

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

*T = Periodo de retorno en años (10)*

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

*Las áreas de aportación se obtuvieron de los planos de implantación general y sus escurrimientos se definen con los niveles de calles y cunetas proyectadas, esto se define en el plano (SAN-05).*

*(...)*

La empresa eléctrica CNEL, mediante el oficio CNEL-GYE-CMA-2023-1812-O (Anexo 10), de fecha 18 de octubre de 2023, suscrito por el Téc. Patricia Gisela Alvarado Jaramillo, Líder de Servicio al Cliente Subrogante –GYE, otorgó la Aprobación del proyecto Urbanización Mirabella, y expresa lo siguiente:

*(...)*

*La demanda total aprobada para el proyecto es de 159.85kW., y será atendida desde el alimentador Los Angeles.*

*La empresa distribuidora CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil, tiene la responsabilidad de ejecutar los trabajos necesarios para llegar con la infraestructura eléctrica idónea hasta el punto de conexión del proyecto.*

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

- Procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-03 “Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos”.*
- Regulación Nro. ARCONEL-001/18, denominada “Franjas de servidumbre en líneas de servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”, con resolución Nro. ARCONEL-018/18.*
- Regulación Nro. ARCONEL-001/20, denominada “Distribución y comercialización de energía eléctrica”, con resolución Nro. ARCONEL-006/20 de fecha 19 de junio de 2020.*
- Regulación Nro. ARCERNNR-006/20, denominada “Prestación del Servicio de Alumbrado Público General”, con resolución Nro. ARCERNNR-029/20 de fecha 30 de diciembre 2020.*

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

- <https://www.regulacionelectrica.gob.ec/regulaciones/>*
- [https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal\\_a3-regulaciones\\_y\\_procedimientos\\_internos.pdf](https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal_a3-regulaciones_y_procedimientos_internos.pdf)*

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

Para tal efecto, adjunto sírvase encontrar la contestación de la aprobación con la CPR.

Finalmente, le indicamos que la carpeta con toda la información del proyecto eléctrico deberá ser retirada en el Departamento de Diseños Eléctricos, Planta Norte. (...)

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

De acuerdo con la “**ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**”, publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero de 2022, la normativa vigente para el predio en estudio establece lo siguiente:

**La Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC).** – En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 y 15 en donde se ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS.

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Otros	Área m <sup>2</sup>	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml	
ZR-VC	---	SI	SI	---	---	Predios que no sean frentistas a la Vía Jaime Nebot Velasco o que pertenezcan a un proyecto urbanístico	180	9	2/	1/	1,60	3,00 o 5,00 (*)	1,00	2,00	
						Predios frentistas a la Vía Jaime Nebot Velasco que no pertenezcan a un proyecto urbanístico	1500	40							
(*) Predios con frente a la vía - 5,00 y predios con frente a vías interiores 3,00															
ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)															
1/: El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso															
2/: Ver Anexo 8.6: Mapa 81. Densidades de Vía a la Costa.															

Parámetros de Ordenamiento y Edificación del Sector vía a la Costa

De acuerdo a la ordenanza antes mencionada el artículo 114.4.1, expresa lo siguiente:

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

### c) Mecanismos de gestión del suelo. -

El presente Plan Parcial plantea la integración inmobiliaria o reajuste de tierras de acuerdo con las normas de edificación propuestas en el oficio DECAM-CEUS-2023-30997 (Anexo 11), firmado por el Abg. Mgs. Fernando Suarez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero y el Ing. Cristhian Benalcázar Orosco Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, el cual establece lo siguiente:

(...)

#### **ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A NORMA DE EDIFICACION:**

*El Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, en calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, Y el Arq. Javier Ponce, Responsable Técnico, en su propuesta Urbanística y Reglamento Interno, presentan lo siguiente:*

PÁRAMETROS	NORMA	PROPUESTA
ÁREA Y FRENTE DEL SOLAR	180m2; 9.00m	102.41m2; 7.00m
RETIRO FRONTAL 1	3.00m.	2.00m
RETIRO LATERAL 1	1.00m	1.00m
RETIRO LATERAL 2	1.00m	0.00m
RETIRO POSTERIOR	2.00m	1.50m
COS	El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso.	60%
CUS	160%	130%
DENSIDAD	270 hab./ha.	480 hab./ha.

Cuadro de Normas de Edificación

*Se verifica que el proyecto incumple con los parámetros de edificabilidad indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por lo cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Arquitectónico Especial.*

(...)

### d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. –

*"(...) se plantea una estructura urbana residencial, de clase media, unifamiliar cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas de un lado, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.*

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

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

sentido de ingreso y salida.

DETALLE	SUPERFICIE (m2)	Ha
Área según escritura	15997,65	1,60
Afectación de Canal	366,73	0,04
<b>ÁREA UTIL URBANIZABLE</b>	<b>15630,92</b>	<b>1,56</b>

### DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN MIRABELLA

La Urbanización Mirabella contará con:

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

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

En la siguiente tabla se presenta el área de los 77 solares distribuidos en las manzanas A, B y C de la Etapa 1 de la Urbanización Mirabella. La manzana A cuenta con 36 solares, la manzana B con 7 solares y la manzana C con 34 solares. Los solares tienen un área que fluctúa entre los 102,35 m<sup>2</sup> hasta los 139,80 m<sup>2</sup>.

Tabla 1. Área de los solares de la Urbanización

ETAPA	MANZANA	SOLAR	ÁREA
1	A	1	117,04 m <sup>2</sup>
1	A	2	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	3	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	4	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	5	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	6	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	7	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	8	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	9	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	10	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	11	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	12	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	13	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	14	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	15	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	16	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	17	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	18	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	19	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	20	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	21	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	22	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	23	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	24	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	25	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	26	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	27	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	28	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	29	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	30	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	31	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	32	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	33	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	34	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	35	102,41 m <sup>2</sup>
1	A	36	118,84 m <sup>2</sup>
1	B	1	133,78 m <sup>2</sup>
1	B	2	102,35 m <sup>2</sup>
1	B	3	102,41 m <sup>2</sup>
1	B	4	102,41 m <sup>2</sup>
1	B	5	102,41 m <sup>2</sup>
1	B	6	102,41 m <sup>2</sup>
1	B	7	139,8 m <sup>2</sup>

ETAPA	MANZANA	SOLAR	ÁREA
1	C	1	120,20 m <sup>2</sup>
1	C	2	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	3	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	4	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	5	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	6	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	7	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	8	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	9	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	10	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	11	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	12	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	13	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	14	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	15	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	16	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	17	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	18	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	19	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	20	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	21	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	22	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	23	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	24	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	25	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	26	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	27	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	28	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	29	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	30	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	31	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	32	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	33	102,41 m <sup>2</sup>
1	C	34	118,93 m <sup>2</sup>

### **Descripción de vías internas y parqueos de la Urbanización Mirabella**

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

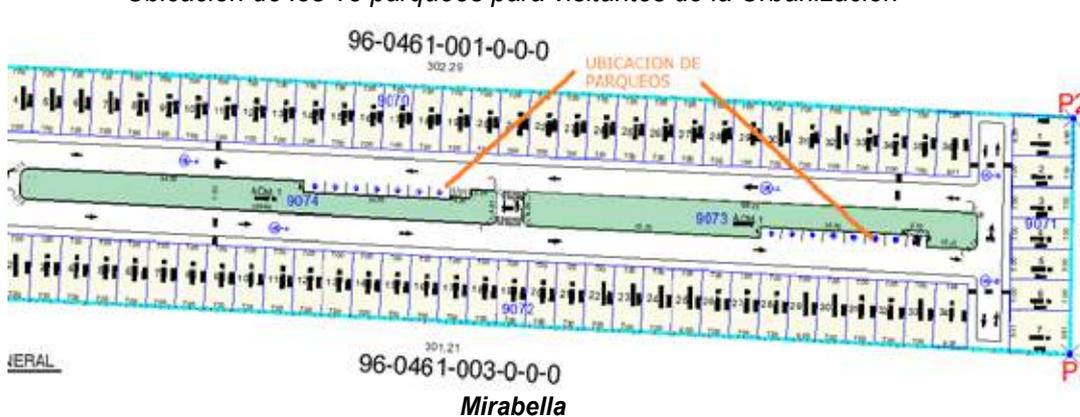
Las vías internas tendrán una sección de 6 m de ancho, incluyendo una cuneta. Para la circulación peatonal el Proyecto contará con aceras de 2 m de ancho de hormigón simple.

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

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

Los dos modelos de vivienda cuentan con un parqueo, es decir en total se cuenta con 77 parqueos para residentes y 15 parqueos para visitantes..." (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, págs. 50,53)

#### **Ubicación de los 15 parqueos para visitantes de la Urbanización**



Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

(...)

**e) Mecanismos de financiación.** - La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial-Edición Especial N° 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:

(...)

**100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada.

(...)

Conforme al Certificado de Calificación del Anteproyecto Urbanización Mirabella como de Vivienda de Interés Social, con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18 (Anexo 13) presentado por el Promotor / Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella:

(...)

“Una vez realizada la declaración responsable e ingresada la documentación habilitante en el sistema con fecha 10-01-2023 conforme lo establecido en el Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda de interés social y vivienda de interés público (ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, TÍTULO VI, CAPÍTULO I, DEL REGISTRO DE PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL); el MIDUVI procede a: CALIFICAR EL ANTEPROYECTO PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL URBANIZACION MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, conforme la información proporcionada por el promotor/constructor, que será de su estricta responsabilidad”.

DATOS DEL ANTEPROYECTO					
NOMBRE DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	RUC	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	NOMBRE DEL PROYECTO
FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	0993375706001	zion.danielamercantils@gmail.com	(000) 000-000	URBANIZACION MIRABELLA
Nro. DE PREDIO O CLAVE CATASTRAL	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	SECTOR	DIRECCIÓN
096-0481-002-0-0-0-1	GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL	NORTE	ZONA CHONGÓN PARROQUIA TARQUI AVENIDA PAQUISHA MANZANA 4615SOLAR 2
Nro. DE BIFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE	PROPIEDAD DEL TERRENO	ÁREA DEL TERRENO (m2)	COORDENADAS GEOGRÁFICAS		REGIÓN
DECAM/CEUS-2022-26565	FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA	15997.85	X / Y		Ciata
			602127.38	9754853.80	

TIPO DE VIVIENDA (Unifamiliar, Multifamiliar)	Segmento/subsegmento	Nro. de dormitorios	ÁREA ÚTL. POR UNIDAD DE VIVIENDA (m2)	ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE VIVIENDA (m2)	PRECIO REFERENCIAL POR UNIDAD DE VIVIENDA O GRUPO DE VIVIENDAS	Nro de viviendas	PRECIO REFERENCIAL DE VENTA TOTAL
Unifamiliar	Tercer segmento	3	63	71.25	1.76.300,00	96	\$ 2.095.000,00
	Sin						
Unifamiliar	Tercer segmento	4	75,58	85,98	3.00.000,00	56	\$ 3.041.800,00
	Sin						
<b>TOTAL REFERENCIAL</b>						<b>77</b>	<b>\$ 5.966.900,00</b>

*Certificado de Calificación del Anteproyecto Urbanización Mirabella como de Vivienda de Interés Social.*

(...)

La Dirección Financiera de la Municipalidad de Guayaquil, mediante el oficio N° DF-2023-4280 (Anexo 13) suscrito por el Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez, Director Financiero Municipal, el 05 de diciembre de 2023, expresa lo siguiente:

(...)

*Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8. Del artículo 95 de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, esta Dirección financiera, de acuerdo a las funciones establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, entre rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del artículo 100 de la referida Ordenanza.*

(...)

- Valor inicial del suelo asignado por el valor catastral.

(...)

*El valor actual de la propiedad sobre el cual se desarrolla el proyecto urbanístico "Mirabella" se encuentra determinado con base en el certificado de avalúo y registro de predio urbano emitido por el Municipio de Guayaquil, el cual asciende a \$3'042.273.10. Este valor se calcula en función de la superficie o área total del predio multiplicado por el valor del metro cuadrado, a saber: Área del terreno: 15.997,65 m<sup>2</sup>. Valor del m<sup>2</sup> de acuerdo con el bienio 2024-2025: \$190.17 el m<sup>2</sup>. Avalúo municipal: 15.997,65 m<sup>2</sup> x \$190.17 = \$3'042.273.10..." (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, págs. 53,54)*

(...)

- Costo de construcción de infraestructura general y local.

(...)

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

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

*La construcción del canal de afectación de AALL de acuerdo con lo estipulado por la empresa de aguas Interagua será asumido por el promotor inmobiliario del proyecto (canal abierto y Ducto cajón)..." (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, pág. 54)*

(...)

- Valor de venta del suelo urbanizado.

(...)

*Se ha realizado el análisis del valor del proyecto, en referencia al valor inicial la inversión una vez ejecutada el proyecto el cual comprende a un monto de \$1.060.148,10..." (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, pág. 54)*

(...)

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

(...)

*El área del proyecto del suelo público que se cederá a la entidad municipal corresponde a las áreas que se proyectan en el plano como ACM que responde a una totalidad de 7.611,20 m<sup>2</sup>, y adicionalmente se va a intervenir en la construcción del canal de afectación de AALL que corresponde a un área de 366.73 m<sup>2</sup> las cuales en su totalidad suman un área total de 7.911,93 m<sup>2</sup> (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, págs. 54, 55)*

<b>AREA SEGÚN ESCRITURA</b>	<b>15.997,65m<sup>2</sup></b>
<b>AREA DE CANAL</b>	<b>366,73m<sup>2</sup></b>
<b>AREA UTIL A URBANIZAR</b>	<b>15.630,92 m<sup>2</sup></b>

<b>ACM TOTALES:</b>	<b>7.611,20m<sup>2</sup></b>
Área Verde (m <sup>2</sup> )	2.157,95m <sup>2</sup>
Centro de Acopio	191.19m <sup>2</sup>
Área de vías y Paqueos	5.262,06m <sup>2</sup>

<b>AREA SUELO PUBLICO A CEDER</b>	<b>7.911,93m<sup>2</sup></b>
Afectación de Canal	366,73m <sup>2</sup>
ACM Totales	7.611,20m <sup>2</sup>

(...)

Mediante la aprobación de los planos del proyecto urbanístico los metros cuadrados del de área útil a urbanizar, área cedida al Municipio, pueden variar y se deberá presentar una justificación sustentada en el caso de variación.

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

La Dirección de Vinculación con la Comunidad, mediante el oficio DVC-2023-602, de fecha 12 de mayo de 2023, suscrito por la Directora Lcda. Enith Romero Macas, expresa lo siguiente:

(...)

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

*El día 14 de abril del año en curso a las 11:00am, habiendo socializado a un total de 12 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta*

*socialización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación De acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE)*

(...)

Conforme el informe de Socialización, elaborado en la fecha marzo 2023, para el proyecto urbanístico MIRABELLA, se expresa:

(...)

#### **Para las convocatorias**

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

#### **Durante la socialización:**

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

#### **Por cobertura:**

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

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

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

#### **EVENTOS DE SOCIALIZACIÓN**

*Se realizaron dos eventos de socialización con los siguientes detalles:*

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

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

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

*El desarrollo de la actividad contempló la presentación del consorcio y las empresas vinculadas al proyecto, luego la ubicación geográfica del mismo, su delimitación, área constructiva, espacios destinados a áreas verdes, entrada al proyecto,*

*circulación vehicular y modelos de vivienda; luego se expuso los tiempos de ejecución del proyecto dividido en dos fases. La fase I relacionada con los trabajos a efectuarse como "obra dura" movimiento de tierra que durará cuatro meses. En este punto se dio prevalencia a las posibles incomodidades que tendría la población, esto es; circulación de vehículos y maquinaria pesada, posible generación de ruido y material particulado. Luego al tiempo de construcción de viviendas y a la culminación de los trabajos del proyecto.*

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

### **CONCLUSIONES**

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

### **RECOMENDACIONES**

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

(...)

### **c) Mecanismos de asociación:**

El reparto equitativo de las cargas y beneficios en la unidad de gestión se realiza de las siguientes formas:

#### **Cargas Generales:**

Las cargas generales para la propuesta urbanística están constituidas por los tramos de los sistemas de servicios públicos.

- **Sistema de agua potable:**

(...)

**Cálculo de la Red de Distribución. -**

El cálculo hidráulico de la red de distribución se hace dimensionando las tuberías para que tengan capacidad de abastecer la demanda máxima horaria de la población de saturación, cuyo valor es de aproximadamente de 1.82 l/s.

El equilibrio hidráulico de la red de distribución se establece con la aplicación del método de Hardy Cross; calculando las pérdidas de carga en el circuito principal con la fórmula de Hazen & Williams que considera un coeficiente de C = 150 para nuestro caso.

...

TRAMO	De	a	LONGITUD (m)	DIAMETRO INTERIOR (mm)	DIAMETRO EFECTIVO (mm)	COEF. H-WILLIAMS	GASTO		VELOCIDAD (m/s)	PÉRDIDA DE CARGA (m)		COTA DE T.N. (m)		COTA PIEZOMÉTRICA (m)		CARGA DISPONIBLE (m)	
							INICIAL (l/s)	FINAL (l/s)		TUBERÍA	ADICIONAL	INICIAL	FINAL	INICIAL	FINAL	INICIAL	FINAL
1	2		48.252	75.2	75.2	150	1.820	1.820	0.389	0.113	0.000	46.030	46.100	66.030	66.917	20.000	19.917
2	3		8.902	75.2	75.2	150	1.186	0.921	0.202	0.006	0.000	46.100	46.090	66.917	66.911	19.917	19.923
3	6		9.765	75.2	75.2	150	0.634	0.896	0.197	0.006	0.000	46.100	46.070	66.917	66.911	19.917	19.841
3	4		244.698	75.2	75.2	150	0.788	0.521	0.114	0.057	0.000	46.000	46.080	66.911	66.854	19.821	19.774
6	4		19.886	75.2	75.2	150	-0.216	0.049	0.011	0.000	0.000	46.080	46.080	66.888	66.884	19.778	19.774
6	5		245.291	75.2	75.2	150	0.254	0.519	0.114	0.056	0.000	46.070	46.080	66.911	66.855	19.841	19.775

Tabla de cálculo de Redes de distribución de Agua Potable

● **Sistema de aguas servidas:**

**Trazado de la red.-**

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

El trazado, diámetro de tuberías y pendiente se indican en el plano respectivo (SAN-02).

Se deja en constancia que el diseño de la urbanización se considera dentro del tipo "lotes con servicio" por lo cual la economía junto con la eficiencia son los principales parámetros a considerar.

...

POZO	Longitud (m)	Salidas				Población		Área (Ha)		Factor	M	Caudales Aguas Residuales				D Normal (mm)	D Interno (mm)	n	LLENA		q/Q	d/D	d (mm)	v/V	+	H (m)	COTAS			
		Parcial	Adm.	Acera	Parcial	Adm.	Parcial	Acera	Total			q1 (l/s)	q2 (l/s)	Infiltración Media (l/s)	Acumulado (l/s)				V	Q							Terreno (m)	Proyecto (m)	Corte (m)	
AS1	46.24	15		15	72		72	0.147		0.147	4.280	0.92	0.02	0.11	0.11	0.62	220	200	0.30	0.68	21	0.028	0.10	1.94	0.39	0.27	0.19	46.25	44.95	1.30
AS2	37.68	25		40	120		192	0.218		0.419	4.154	0.98	0.08	0.22	0.30	1.80	220	200	0.30	0.68	21	0.079	0.18	3.58	0.58	0.39	0.17	46.33	44.77	1.56
AS3	92.68	8		38	38		230	0.082		0.497	4.125	0.97	0.07	0.07	0.43	1.91	220	200	0.30	0.68	21	0.059	0.19	3.82	0.80	0.40	0.19	46.26	44.69	1.60
AS4	33.93	20		77	116		270	0.106		0.802	4.018	0.12	0.12	0.28	0.48	3.00	220	200	0.30	0.68	21	0.142	0.25	5.06	0.71	0.48	0.16	46.30	44.41	1.89

Tabla de cálculo de la Red de Alcantarillado de Aguas Servidas

● **Sistema de aguas lluvias:**

**Canal existente de aguas lluvias a reconformar.-**

Debido a la necesidad de descargar las aguas lluvias del proyecto MIRABELLA se ha optado por la reconformación del canal de aguas lluvias ubicado en la parte frontal del proyecto, tomando en consideración los datos indicados por Interagua respecto al área de aportación que descarga al canal existente. También se cuenta para este estudio con la certificación de servidumbre, otorgada por Interagua Oficio EOM-DO-05866-2022. El canal proyectado será enrocado y cuenta con un ducto cajón en el ingreso de la urbanización (ver plano de detalle SAN-07)...

PUNTO	Longitud m	AREA (Ha)		F. canal (m)	Inclinación Arroyo por 1%	Inclinación s. Canal por 1%	V	A	BORES LITRO	* %	RECONSTRUCCION		VU	VR	VU+VR	VU+VR por 1%	COSTO por m	VALORES COSTO		ALTA P	ALTA F	
		Propia	Arroyo								% agua	Total						de Botes	de m			de m
CANAL																						
Total m		43.00	1.10																			
Ancho m		5.00																				
Ancho total m		2.00																				
Ancho total m		0.00																				
A	28.11	11.50	11.50	70	8.00	10.00	0.30	107	220	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
CANAL																						
Total m		10.00	1.00																			
Ancho m		1.00																				
Ancho total m		1.00																				
Ancho total m		0.00																				
B	10.00	1.00	11.00	70	9.00	10.00	0.11	100	200	0.70	0.00	0.21	0.96	2.01	1.17	0.00	0.70	70.00	1.11	1.11	0.00	0.00
CANAL																						
Total m		43.00	1.10																			
Ancho m		5.00																				
Ancho total m		2.00																				
Ancho total m		0.00																				
C	14.00	0.00	14.00	70	9.00	10.00	0.14	100	200	0.00	0.00	0.00	0.00	1.70	1.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Tabla de Cálculo de canal para Aguas Servidas.

A continuación se refleja el presupuesto referencial de la construcción del sistema hidráulico-sanitario (Anexo 16).

COD.	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL
<b>1.8 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>						<b>\$ 199,624,05</b>
<b>SISTEMA DE AGUA POTABLE</b>						
1.8.1	Excavación de Zanja para Tubería y Cámaras de Válvulas	m3	625,00	\$ 4,62	\$ 2.887,50	
1.8.2	Relleno compactado con Cama de Arena	m3	156,00	\$ 19,01	\$ 2.965,56	
1.8.3	Relleno compactado con Material de Sitio	m3	469,00	\$ 4,27	\$ 2.002,63	
1.8.4	Desalajo de Material Sobrante	m3	202,80	\$ 9,02	\$ 1.829,26	
1.8.5	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Ford I.D impa. D= 90 mm.	m.	744,00	\$ 14,16	\$ 10.533,04	
1.8.6	Pruebas hidrostática de presión en tuberías de AAPP Incl desinfección	m.	744,00	\$ 1,17	\$ 870,48	
1.8.7	Bloque de Anclajes en Hormigón simple f'c= 180 kg/cm2	u.	36,00	\$ 43,50	\$ 1.566,00	
1.8.8	Suministro e Instalación Guías domiciliarias Ø=90mm x 1/4"	u.	80,00	\$ 16,76	\$ 1.340,80	
1.8.9	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm (Incl. unión Bridada)	u.	4,00	\$ 363,44	\$ 1.453,76	
1.8.10	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2	u.	4,00	\$ 486,93	\$ 1.747,72	
1.8.11	Suministro e instalación de hidrantes Ø2" - 2 Bocas (Incluye accesorios, bridas, anclajes)	u.	2,00	\$ 1.865,96	\$ 3.731,72	
1.8.12	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm para hidrante (Incl. unión Bridada)	u.	2,00	\$ 363,44	\$ 726,88	
1.8.13	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2 (Para Hidrante)	u.	2,00	\$ 486,93	\$ 973,86	
1.8.14	Conexión a Red Existente de AAPP	u.	1,00	\$ 417,19	\$ 417,19	
<b>SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS</b>						
1.8.19	Excavación de Zanja para Tubería, cajas de registro y cámaras	m3	1.040,00	\$ 4,62	\$ 4.804,80	
1.8.20	Relleno compactado con Material de Sitio	m3	355,00	\$ 4,27	\$ 1.514,85	
1.8.21	Relleno compactado con Material Importado	m3	215,00	\$ 12,94	\$ 2.782,10	
1.8.22	Recubrimiento con piedra 3/4"	m3	260,50	\$ 26,81	\$ 6.984,01	
1.8.23	Desalajo de Material Sobrante	m3	635,00	\$ 9,02	\$ 5.727,70	
1.8.24	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=160mm	m.	546,00	\$ 11,39	\$ 6.218,94	
1.8.25	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=220mm	m.	268,00	\$ 16,51	\$ 4.424,68	
1.8.26	Cámara AA.55. TIPO I H.A. 18" x Ø < 16" H=2,25m profundidad	u.	5,00	\$ 2.322,80	\$ 11.614,00	
1.8.22	Caja de Registro en arena de polietileno incluye tapa de H.F.	u.	80,00	\$ 391,26	\$ 31.300,80	
1.8.23	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AASS	m.	834,00	\$ 1,68	\$ 1.401,12	
1.8.24	Conexión a Cámara existente	u.	2,00	\$ 496,98	\$ 993,96	
<b>SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS</b>						
1.8.30	Excavación de Zanja para Tubería, sumideros y cámaras	m3	1.525,00	\$ 4,62	\$ 7.045,50	
1.8.31	Relleno compactado con Material de Sitio	m3	469,00	\$ 4,27	\$ 2.002,63	
1.8.32	Relleno compactado con Material Importado	m3	215,00	\$ 12,94	\$ 2.782,10	
1.8.33	Recubrimiento con piedra 3/4"	m3	400,00	\$ 26,81	\$ 10.724,00	
1.8.34	Desalajo de Material Sobrante	m3	960,00	\$ 9,02	\$ 8.659,20	
1.8.35	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=160mm	m.	54,00	\$ 130,24	\$ 7.032,96	
1.8.36	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=650mm	m.	182,00	\$ 99,91	\$ 18.183,62	
1.8.37	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=440mm	m.	114,00	\$ 40,22	\$ 4.585,08	
1.8.38	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=335mm	m.	6,00	\$ 30,68	\$ 184,08	
1.8.31	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=280mm	m.	66,00	\$ 21,39	\$ 1.411,74	
1.8.32	Cámara AA.11. TIPO II H.A. 18" x Ø < 30" H=2,00m profundidad	u.	6,00	\$ 2.771,50	\$ 16.629,00	
1.8.33	Sumidero Doble de H.S. f'c 210 kg/cm2 (Incluye rejilla)	u.	2,00	\$ 837,05	\$ 1.674,10	
1.8.34	Sumidero Simple de H.S. f'c 210 kg/cm2 (Incluye rejilla)	u.	7,00	\$ 499,29	\$ 3.495,03	
1.8.35	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AALL	m.	872,00	\$ 1,79	\$ 1.550,72	
1.8.36	Conexión a Muro de Ala	u.	4,00	\$ 362,53	\$ 1.450,12	
<b>ENCAMISADO DE TUBERIAS</b>						
<b>Movimiento de Tierra</b>						
1.8.37	Excavación y desalajo	m3	17,69	\$ 9,63	\$ 170,35	
1.8.38	Relleno compactado con material de mejoramiento	m3	3,71	\$ 15,40	\$ 57,13	
1.8.39	Trazado y replantío	m2	23,80	\$ 0,89	\$ 21,38	
<b>ESTRUCTURA</b>						
1.8.40	Hormigón de losas de encamisado	m3	3,23	\$ 140,90	\$ 454,70	
1.8.41	Replanteo	m2	6,88	\$ 10,29	\$ 70,80	
1.8.42	Encofrado/densocofrado	m2	16,25	\$ 22,55	\$ 366,44	
1.8.43	Acero de refuerzo	kg	515,00	\$ 2,00	\$ 1.030,00	
1.8.44	Base clase 3	m3	4,73	\$ 29,70	\$ 140,51	
1.8.45	Arena	m3	6,00	\$ 18,15	\$ 108,90	

(...)

## Cargas Locales:

Las cargas locales son obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador e incluyen, las cesiones de suelo para parques y zonas verdes, vías vehiculares locales y peatonales para dotación de los equipamientos comunitarios:

(...)

*El ACM distribuido entre ACM recreacional, vías y ACM equipamiento con un porcentual de 48.69%, repartidos con un área de vías con 5262.06m<sup>2</sup> equivalente al 33.66%, ACM recreacional con 2.157,95m<sup>2</sup> equivalente al 13.81% ACM Equipamiento 191,19m<sup>2</sup> del 1.22% que se encuentra respetando la ordenanza para porcentuales de ACM...” (Memoria Técnica para el Plan Parcial Mirabella, 2024, pág. 36)*

*El cuadro a continuación describe el cuadro de uso de suelo del proyecto Urbanístico Mirabella:*

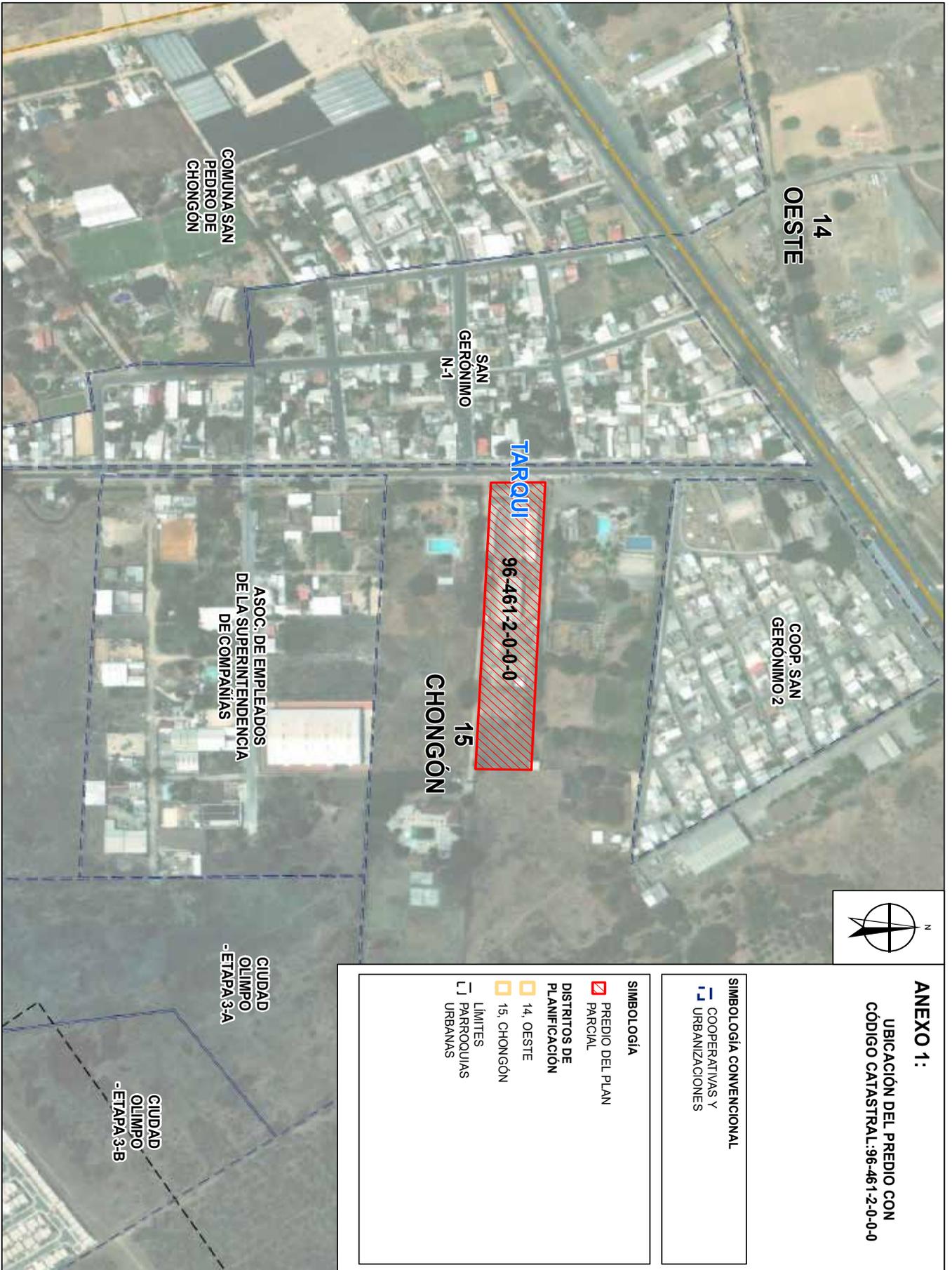
USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(Ha)	ORCENTAJE (%)	AREA CEDIDA AL MUNICIPIO
AREAS VERDES	4	2157,95	0,22	13,81%	
Centro de Acopio	1	191,19	0,02	1,22%	
AREA DE VIAS Y PARQUEOS		5262,06	0,53	33,66%	
<b>AREA TOTAL</b>		<b>7611,20</b>	<b>0,55</b>	<b>48,69%</b>	

(...)

### d) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

La vigencia del Plan Parcial del proyecto Urbanístico Mirabella es de TRES años en la que se desarrollara la construcción de la urbanización (en el mismo se encuentra estipulado el cronograma de obra del periodo de 24 meses, presentado por el promotor) contados a partir de la fecha de publicación del presente plan parcial (Anexo 17).

ANEXO 1



**ANEXO 1:**  
 UBICACIÓN DEL PREDIO CON  
 CÓDIGO CATASTRAL: 96-461-2-0-0-0

**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL**  
 ■ COOPERATIVAS Y  
 ■ URBANIZACIONES

**SIMBOLOGÍA**  
 ■ PREDIO DEL PLAN  
 ■ PARCIAL  
**DISTRITOS DE PLANIFICACION**  
 ■ 14, OESTE  
 ■ 15, CHONGÓN  
 □ LÍMITES  
 □ PARROQUIAS  
 □ URBANAS

COMUNA SAN  
 PEDRO DE  
 CHONGÓN

14  
 OESTE

SAN  
 GERÓNIMO  
 N-1

TARQUI

96-461-2-0-0-0

COOP. SAN  
 GERÓNIMO 2

15  
 CHONGÓN

ASOC. DE EMPLEADOS  
 DE LA SUPERINTENDENCIA  
 DE COMPANIAS

CIUDAD  
 OLIMPO  
 - ETAPA 3-A

CIUDAD  
 OLIMPO  
 - ETAPA 3-B



DECAM-CAT-2022-7624  
Guayaquil, 06 de abril del 2022

Señora  
Daniela Virginia Merchán Sánchez  
Ciudad.-

En atención al requerimiento **012-2022-10936**, en el que solicita se realice la ratificación de linderos y mensuras de lo presentado en el levantamiento topográfico, del predio signado código catastral **96-0461-002-0-0-0**, ubicado en la parroquia Tarqui, firmado por el responsable técnico **Arq. Daniela Merchán S.** con Registro Profesional 1006-11-1076564, adjunto encontrará memorando **TOP-2022-0332** de fecha 05 de abril del 2022, suscrito por la Arq. Miriam Cumba Escovar, Jefa de Topografía, en el que indica que conforme inspección realizada el 12 de marzo del 2022, se constató lo siguiente:

.../...

- Se constató que el predio se encuentra delimitado al Norte con un cerramiento de bloques, al Sur un cerramiento de bloques y alambre de púas, al Este cerramiento de alambre de púas y al Oeste cerramiento de bloques.
- Se determina la línea de fábrica Avenida 86 SO, en base al Plano de Estructura Vial Secundaria del Cantón Guayaquil, correspondiente al Mapa 49 / Anexo 3.4, de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil".
- Línea de fábrica de Calle 3 SO, dada en base al cerramiento existente en sitio.

.../...

Se verificó que el levantamiento Topográfico presentado por el usuario, detalla lo siguiente:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			
TOP-2022-332			
NORTE	MZ 0461 SOLAR 1	CON:	302,29 m
SUR	MZ 0461 SOLAR 3	CON:	301,21 m
ESTE	MZ 0127 SOLAR 2	CON:	53,76 m
OESTE	AVENIDA 86 SO	CON:	52,37 m
SUPERFICIE = 15.997,65 m <sup>2</sup>			

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio.

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

Atentamente,

  
Arq. Ana Fong Chan, MSc.  
SUBDIRECTORA DE CATASTRO

  
Arq. Natasha Gámez Ayovi  
JEFA DE CATASTRO

C.C.: Arq. Christian Ponce Valverde - DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO.

Archivo DECAM-CAT-2022.  
Supervisor: Arq. Jair García  
Elaborado: Ing. Roberto Valencia



## MEMORANDO TOP-2022-332

**PARA:** Arq. Ana Fong Chan, Msc.  
**SUB-DIRECTORA DE CATASTRO**

**DE:** **JEFE DE TOPOGRAFÍA**

**REF:** **CAT-2022-0219 / REQ. 012-2022-10936 / COD 96-0461-002**

**FECHA:** 05 de abril del 2022

De mi consideración

Como ALCANCE al Memorando TOP-2022-289, de fecha 23-marzo-2022 referente al Memorando CAT-2022-0219, mediante el cual **solicita** se realice el "**levantamiento topográfico del predio signado con código catastral # 96-0461-002-0-0-0**", al respecto y de acuerdo con la inspección realizada por el Arq. Luis Dávila Vergara, Asistente técnico DECAM 2 de esta Jefatura, se informa lo siguiente:

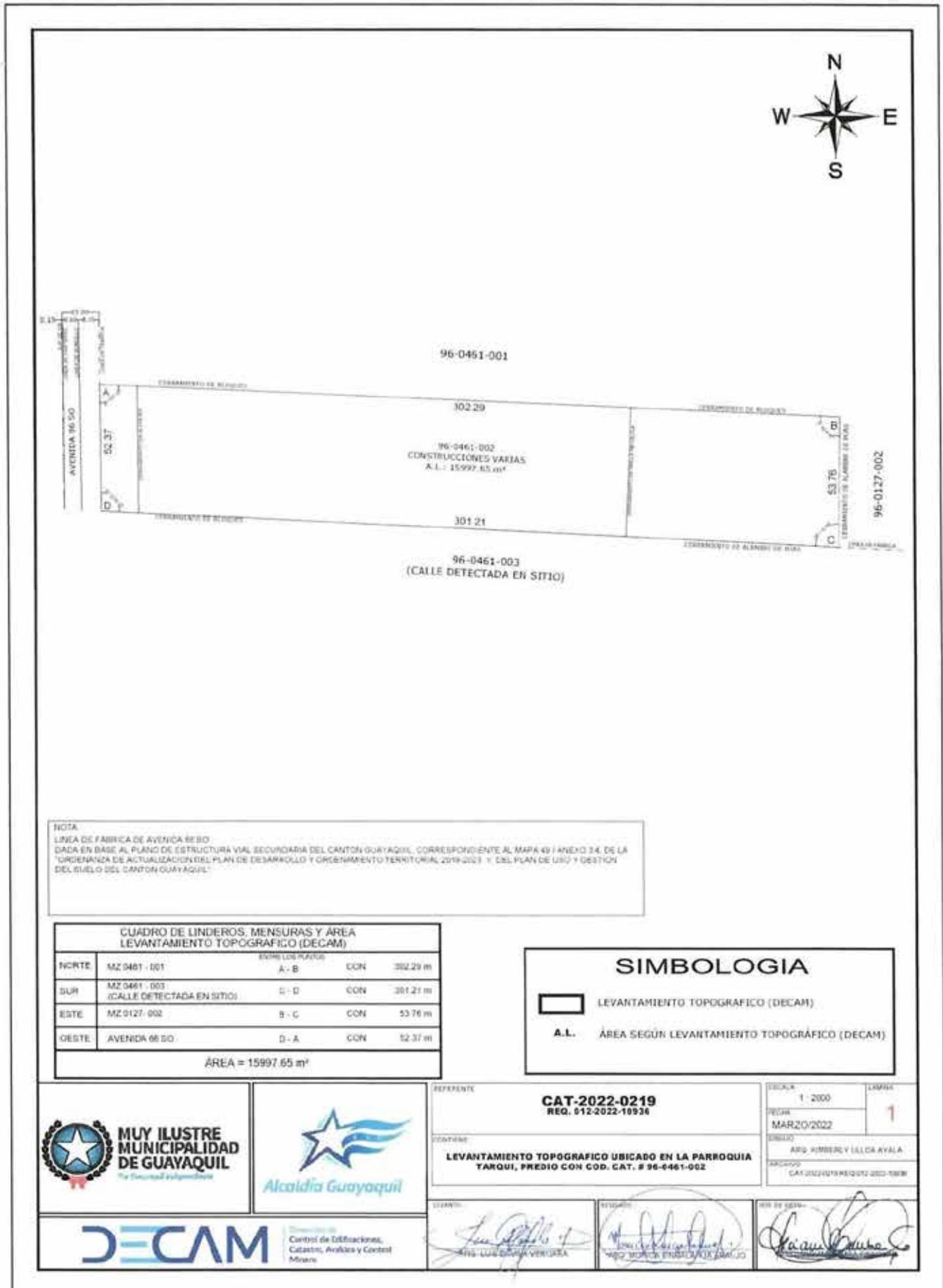
- La inspección se realizó el 12 de marzo del 2022.
- Se constató que el predio se encuentra delimitado al Norte con un cerramiento de bloques, al Sur un cerramiento de bloques y alambre de púas, al Este cerramiento de alambre de púas y al Oeste cerramiento de bloques.
- Se determina la línea de fábrica Avenida 86 SO, en base al Plano de Estructura Vial Secundaria del Cantón Guayaquil, correspondiente al Mapa 49 / Anexo 3.4, de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil".
- Se rectifica el lindero sur, considerando la información del Registro de la Propiedad.

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

Atentamente,

Arq. Miriam Gumbá Escobar  
**JEFE DE TOPOGRAFÍA**

Inspección: Arq. Luis Dávila Vergara  
Elaborado por: Arq. Kimberly Ulloa Ayala  
Revisado por: Arq. Mónica Kingalahua Araujo  
Adj. Levantamiento Topográfico/Archivo



NOTA:  
 LÍNEA DE FABRICA DE AVENIDA 66 SO  
 DADA EN BASE AL PLANO DE ESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA DEL CANTÓN GUAYAQUIL, CORRESPONDIENTE AL MAPA 49 F ANEXO 34, DE LA  
 "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023" Y DEL PLAN DE USO Y DESTINO  
 DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (DECAM)				
ENTRE LOS PUNTO				
NORTE	MZ 0461 - 001	A - B	CON	302.29 m
SUR	MZ 0461 - 003 (CALLE DETECTADA EN SITIO)	C - D	CON	301.21 m
ESTE	MZ 0127 - 002	B - C	CON	53.76 m
OESTE	AVENIDA 66 SO.	D - A	CON	52.37 m
ÁREA = 15997.65 m²				

**SIMBOLOGIA**

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (DECAM)

**A.L.** ÁREA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (DECAM)



REFERENTE  
**CAT-2022-0219**  
 REG. 012-2022-10936

CONTIENE  
**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO UBICADO EN LA PARROQUIA  
 YARQUI, PREDIO CON COD. CAT. # 96-0461-002**

ESCALA 1 : 2000  
 FECHA MARZO/2022  
 DISEÑO ARG. JUMBERLY ILLCA AYALA  
 PROYECTO CAT-2022/019 REG-012-2022-10936



ELABORADO

REVISADO

VEN DE VENIR

GRAFICO SEGUN ESCRITURAS

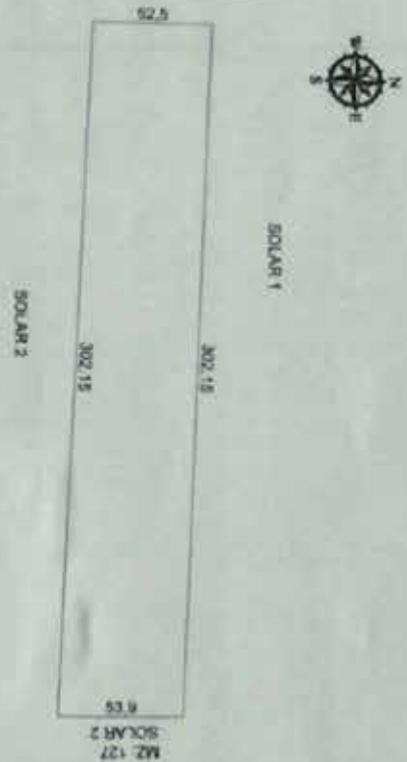
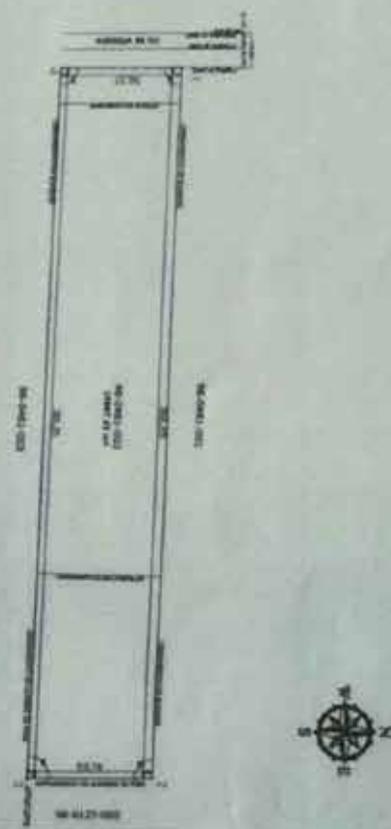


GRAFICO SEGUN LEVANTAMIENTO



UBICACION GEOGRAFICA



SISTEMA DE REFERENCIA  
 FUENTE: IGM CARTA GUAYAQUIL  
 Escala Universal transversal de Mercator UTM  
 Datum Horizontal: WGS 84 Zona 17 sur  
 Linea Vertical: Nivel medio del mar, Estacion  
 Meteorologica Santa Elena

UBICACION	
Sector:	San Gerónimo
Parroquia:	Tarquí
Cantón:	Guayaquil
Provincia:	Guayas

DIRECCION DE AREA	
AREA SEGUN ESCRITURAS	16072,59 M2
AREA SEGUN LEVANTAMIENTO	15997,65 M2
DIFERENCIA DE AREAS	-74,94 M2

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

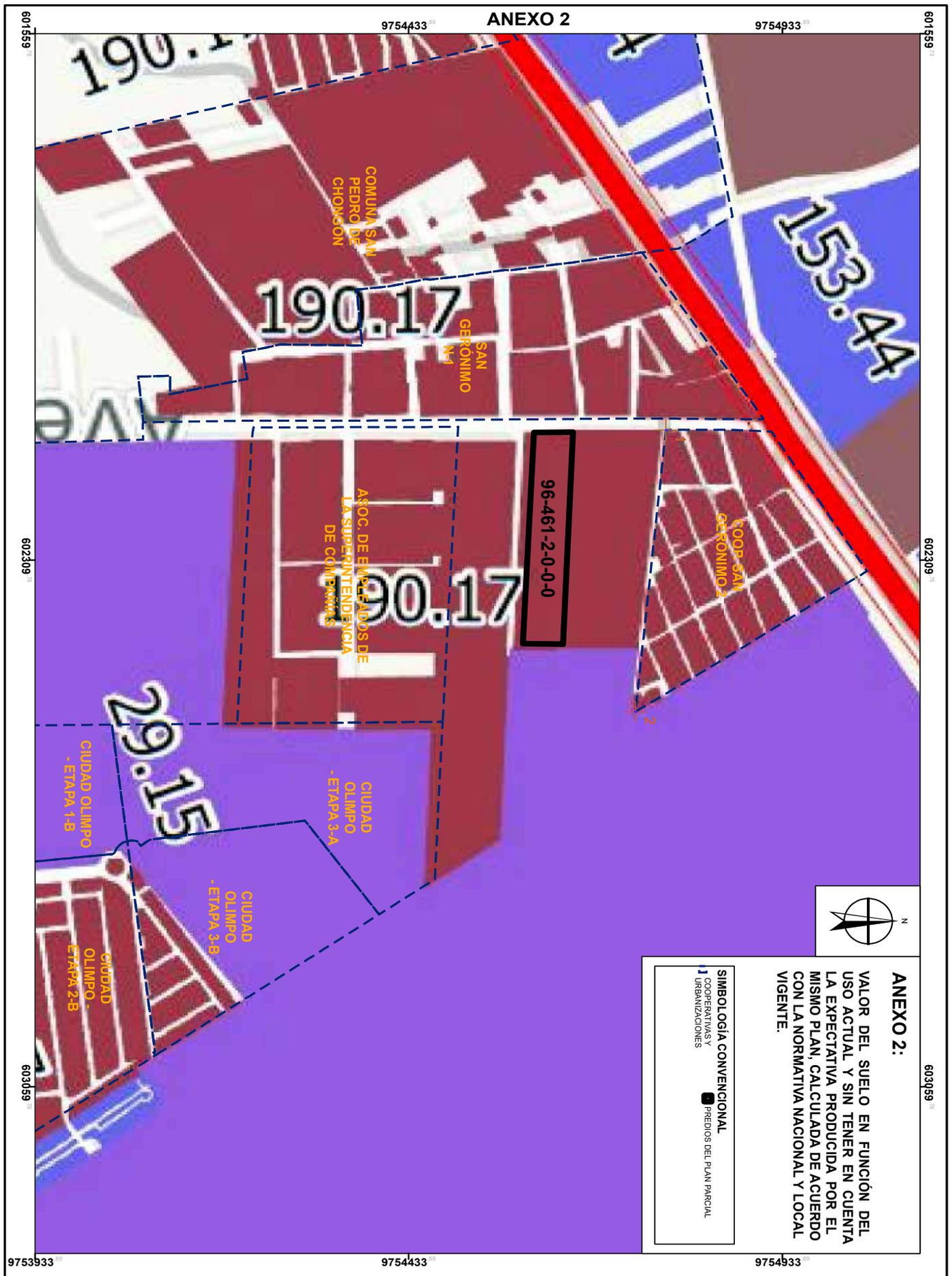
NORTE	Con el Solar 1 en 502,15m.
SUR	Patronal en 302,15m.
ESTE	Con la Manzana 127 Solar 2 en 53,90m.
OESTE	Con la Av. Paqueta ingreso a Chongón en 52,5m.
AREA	16072,59m <sup>2</sup>

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS Y AREA SEGUN LEVANTAMIENTO

NORTE	MZ 0461 Solar 1 con 302,29m.
SUR	MZ 0461 Solar 3 con 301,21m.
ESTE	MZ 0127 Solar 2 con 53,76m.
OESTE	AVENIDA B6 SO con 52,37m.
AREA	15997,65 m <sup>2</sup>

SELLOS MUNICIPALES

LEVANTAMIENTO DEL PREDIO	
Representación Técnica	Orden
 Dra. Daniela Marín B. Reg. Director - 1101101984	 Iván Sotelo T. Reg. Asst. Jefe Sur C.I. 09232879-8
 Sr. Miguel José Barrios C.I. 09232879-8 Fecha: Abril 2022	 Srta. Ana Estela Jara Barrios C.I. 09232879-8 Fecha: Mayo 2022



**ANEXO 2:**

VALOR DEL SUELO EN FUNCIÓN DEL USO ACTUAL Y SIN TENER EN CUENTA LA EXPECTATIVA PRODUCIDA POR EL MISMO PLAN, CALCULADA DE ACUERDO CON LA NORMATIVA NACIONAL Y LOCAL VIGENTE.

**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL**

- COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES
- PREDIOS DEL PLAN PARCIAL

ANEXO 2

9754433

9754933

601559

601559

602309

602309

603059

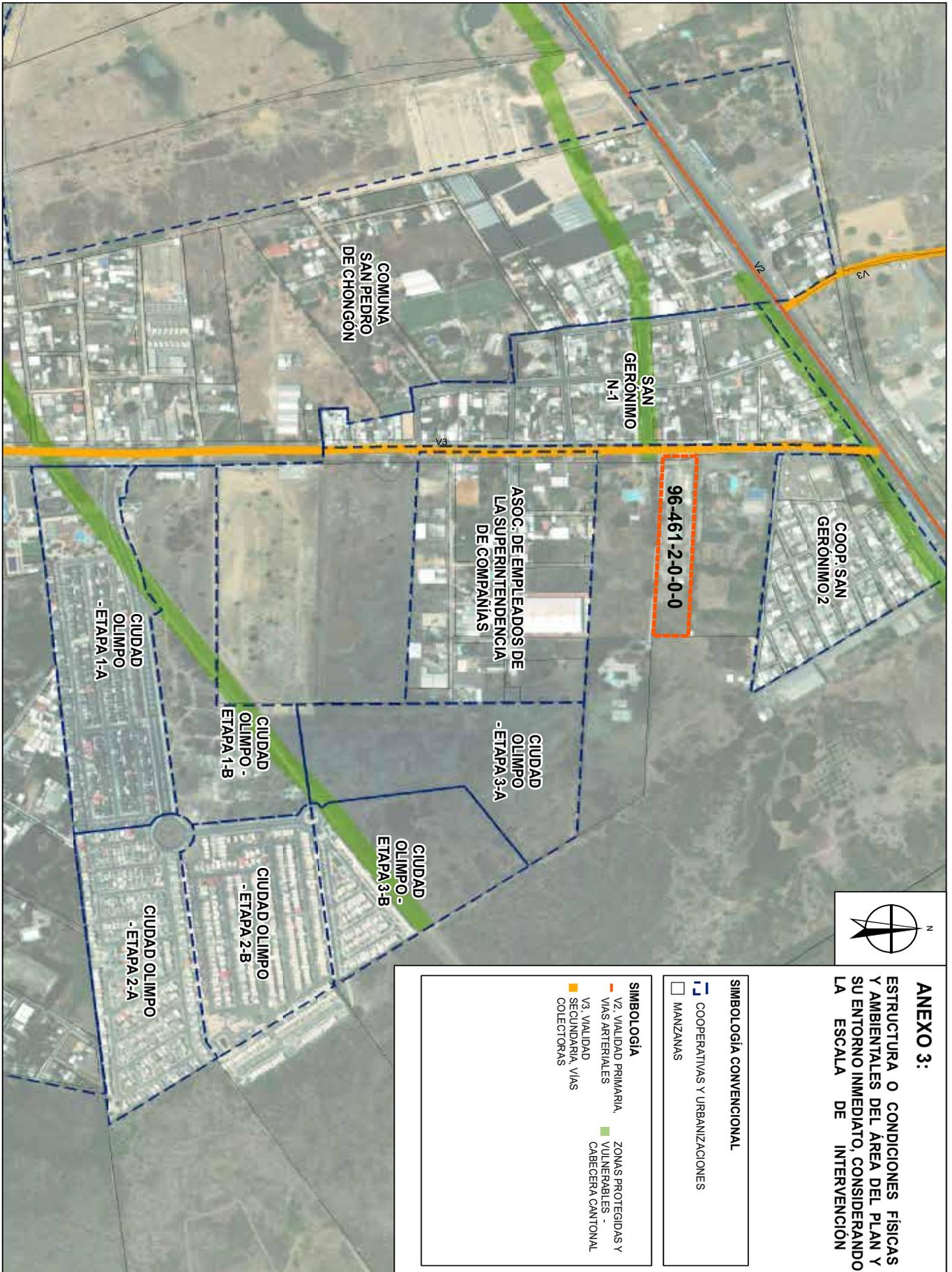
603059

9753933

9754433

9754933

ANEXO 3



**ANEXO 3:**  
ESTRUCTURA O CONDICIONES FÍSICAS  
Y AMBIENTALES DEL ÁREA DEL PLAN Y  
SU ENTORNO INMEDIATO, CONSIDERANDO  
LA ESCALA DE INTERVENCIÓN

**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL**

- COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES
- MANZANAS

**SIMBOLOGÍA**

- V2. VIALIDAD PRIMARIA, VIAS ARTERIALES
- V3. VIALIDAD SECUNDARIA, VIAS COLECTORAS
- ZONAS PROTEGIDAS Y VULNERABLES - CABECERA CANTONAL



GUILLERMO LASSO  
PRESIDENTE

2022-09101

bre de 2022

TRIMONIO

BANÍSTICO

del proyecto  
sur y solicita  
nio Forestal

Provincia	Cantón	Parroquia

YAQUIL.

Ambiental -  
L SISTEMA  
al de Áreas

vidad; y de  
el SUIA, se

RABELLA",

declaro bajo  
falsedad u  
nico Integral  
ción falsa u  
e impactos  
ovoquen el  
res años".



GUILLERMO LASSO  
PRESIDENTE

Ecológica.

ta cobertura





**RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2023-576**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO**

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico, que se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;
- Que,** el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados;
- Que,** el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza;
- Que,** el inciso primero del artículo 73 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o a la alteración permanente de los ciclos naturales;
- Que,** el numeral 6 del artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley, respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** en el numeral 4 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que tendrá como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, el recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;
- Que,** el artículo 395 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce los siguientes principios ambientales: "1. el Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras. 2. Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional. 4. En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales en materia ambiental, éstas se aplicarán en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza";
- Que,** el artículo 396 de la Constitución de la República del Ecuador considera que "el Estado adoptará las políticas y medidas oportunas que eviten los impactos ambientales negativos, cuando exista certidumbre de daño. En caso de duda sobre el impacto ambiental de alguna acción u omisión, aunque no exista evidencia científica del daño, el Estado adoptará medidas protectoras eficaces y oportunas. La responsabilidad por daños ambientales es objetiva. Todo daño al ambiente, además de las sanciones correspondientes, implicará también la obligación de restaurar integralmente los ecosistemas e indemnizar a las personas y comunidades afectadas. Cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios asumirá la responsabilidad directa de prevenir cualquier impacto ambiental, de mitigar y reparar los daños que ha causado, y de mantener un sistema de control ambiental permanente. Las acciones legales para perseguir y sancionar por daños ambientales serán imprescriptibles";

- Que,** el inciso primero del artículo 397 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "en caso de daños ambientales el Estado actuará de manera inmediata y subsidiaria para garantizar la salud y la restauración de los ecosistemas. Además de la sanción correspondiente, el Estado repetirá contra el operador de la actividad que produjera el daño las obligaciones que conlleve la reparación integral, en las condiciones y con los procedimientos que la ley establezca. La responsabilidad también recaerá sobre las servidoras o servidores responsables de realizar el control ambiental (. . .)";
- Que,** el artículo 399 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "el ejercicio integral de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza";
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial; y, dicha facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno;
- Que,** el artículo 136 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, el ejercicio de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza a través de la gestión concurrente y subsidiaria de las competencias de este sector, con sujeción a las políticas, regulaciones técnicas y control de la autoridad ambiental nacional, de conformidad con lo dispuesto en la ley. Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados provincia/es gobernar, dirigir, ordenar, disponer, u organizar la gestión ambiental, la defensoría del ambiente y la naturaleza, en el ámbito de su territorio; estas acciones se realizarán en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión ambiental y en concordancia con las políticas emitidas por la autoridad ambiental nacional. Para el otorgamiento de licencias ambientales deberán acreditarse obligatoriamente como autoridad ambiental de aplicación responsable en su circunscripción;
- Que,** el artículo 2 del Código Orgánico del Ambiente manifiesta las normas contenidas en el Código, así como las reglamentarias y demás disposiciones técnicas vinculadas a esta materia, son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades, organismos y dependencias que comprenden el sector público, personas naturales y jurídicas, comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, que se encuentren permanente o temporalmente en el territorio nacional.
- La regulación del aprovechamiento de los recursos naturales no renovables y de todas las actividades productivas que se rigen por sus respectivas leyes, deberán observar y cumplir con las disposiciones del presente Código en lo que respecta a la gestión ambiental de las mismas;
- Que,** los numerales 6 y 7 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente establece que, el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado comprende la prevención, control y reparación integral de los daños ambientales, y, la obligación de toda obra, proyecto o actividad, en todas sus fases, de sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental;
- Que,** los literales 2 y 5 del artículo 8 del Código Orgánico del Ambiente establecen que es responsabilidad ambiental del Estado, articular la gestión ambiental a través del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental, de conformidad con la Constitución, el presente Código y demás leyes pertinentes; y, promover y garantizar que cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios, asuma la responsabilidad ambiental directa de prevenir, evitar y reparar integralmente los impactos o daños ambientales causados o que pudiera causar, así como mantener un sistema de control ambiental permanente;
- Que,** el artículo 10 del Código Orgánico del Ambiente señala que el Estado, las personas naturales y jurídicas, así como las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, tendrán la obligación jurídica de responder por los daños o impactos ambientales que hayan causado;
- Que,** el artículo 11 del Código Orgánico del Ambiente indica que de conformidad con los principios y garantías ambientales establecidas en la Constitución, toda persona natural o jurídica que cause daño ambiental tendrá responsabilidad

objetiva, aunque no exista dolo, culpa o negligencia.

Los operadores de las obras, proyectos o actividades deberán mantener un sistema de control ambiental permanente e implementarán todas las medidas necesarias para prevenir y evitar daños ambientales, especialmente en las actividades que generan mayor riesgo de causarlos;

**Que,** el artículo 12 del Código Orgánico del Ambiente establece que, el Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental permitirá integrar y articular a los organismos y entidades del Estado con competencia ambiental con la ciudadanía y las organizaciones sociales y comunitarias, mediante normas e instrumentos de gestión. El Sistema constituirá el mecanismo de orientación, coordinación, cooperación, supervisión y seguimiento entre los distintos ámbitos de gestión ambiental y manejo de recursos naturales, y tendrá a su cargo el tutelaje de los derechos de la naturaleza y los demás establecidos en este Código de conformidad con la Constitución;

**Que,** el artículo 19 del Código Orgánico del Ambiente expresa que el Sistema Único de Información Ambiental es el instrumento de carácter público y obligatorio que contendrá y articulará la información sobre el estado y conservación del ambiente, así como de los proyectos, obras y actividades que generan riesgo o impacto ambiental. Lo administrará la Autoridad Ambiental Nacional y a él contribuirán con su información los organismos y entidades del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental y del Estado en general, así como las personas. El Sistema Único de Información Ambiental será la herramienta informática obligatoria para la regularización de las actividades a nivel nacional.

Este instrumento se articulará con el Sistema Nacional de Información. Su funcionamiento se organizará bajo los principios de celeridad, eficacia, transparencia y mejor tecnología disponible;

**Que,** el artículo 25 del Código Orgánico del Ambiente señala que en el marco del Sistema Nacional de Competencias y del Sistema Descentralizado de Gestión Ambiental, los Gobiernos Autónomos Descentralizados en todos sus niveles, ejercerán las competencias en materia ambiental asignadas de conformidad con la Constitución y la ley. Para efectos de la acreditación estarán sujetos al control y seguimiento de la Autoridad Ambiental Nacional;

**Que,** el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente establece las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental;

**Que,** el artículo 165 del Código Orgánico del Ambiente indica que las competencias referentes al proceso de evaluación de impactos, control y seguimiento de la contaminación, así como de la reparación integral de los daños ambientales deberán ser ejercidas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos y Municipales, a través de la acreditación otorgada por la Autoridad Ambiental Nacional;

**Que,** el artículo 172 del Código Orgánico del Ambiente expresa que la regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales.

Para dichos efectos, el impacto ambiental se clasificará como no significativo, bajo, mediano o alto. El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse;

**Que,** el artículo 173 del Código Orgánico del Ambiente señala que el operador de un proyecto, obra y actividad, pública, privada o mixta, tendrá la obligación de prevenir, evitar, reducir y, en los casos que sea posible, eliminar los impactos y riesgos ambientales que pueda generar su actividad. Cuando se produzca algún tipo de afectación al ambiente, el operador establecerá todos los mecanismos necesarios para su restauración.

El operador deberá promover en su actividad el uso de tecnologías ambientalmente limpias, energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, prácticas que garanticen la transparencia y acceso a la información, así como la implementación de mejores prácticas ambientales en la producción y consumo;

**Que,** el inciso segundo del artículo 178 del Código Orgánico del Ambiente menciona que los operadores de proyectos, obras o actividades de impacto ambiental bajo, para su regularización ambiental, requerirán de un plan de manejo ambiental específico para estas actividades, de conformidad con la normativa secundaria que se expida para el efecto;

**Que,** el artículo 426 del Reglamento al Código Orgánico establece, en virtud de la categorización del impacto o riesgo

ambiental, se determinará, a través del Sistema Único de Información Ambiental, las autorizaciones administrativas ambientales correspondientes para cada proyecto, obra o actividad;

- Que,** el artículo 428 del Reglamento al Código Orgánico determina que, la Autoridad Ambiental Competente, a través del Sistema Único de Información Ambiental, otorgará la autorización administrativa ambiental para obras, proyectos o actividades con bajo impacto ambiental, denominada Registro Ambiental;
- Que,** Mediante Resolución No. 0004-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 411 de 08 de enero de 2015, el Consejo Nacional de Competencias expidió la “Regulación para el ejercicio de la competencia para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras, a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales”;
- Que,** mediante Resolución No. 0005-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 415 de 13 de enero de 2015, el Consejo Nacional de Competencias, reguló la competencia en Gestión Ambiental a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos, Municipales y Parroquiales rurales;
- Que,** mediante Resolución Ministerial No. 035 de 12 de abril de 2018, el Ministerio del Ambiente otorgó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL, la acreditación como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable (AAR), y; la autorización de utilizar el sello del Sistema Único de Manejo Ambiental SUMA.

En uso de las atribuciones establecidas en el artículo 2 de la Resolución de Acreditación No. 035 de 12 de abril de 2018

#### RESUELVE:

- Art. 1** Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella”, ubicado/a en la provincia GUAYAS, Cantón GUAYAQUIL Parroquia GUAYAQUIL y cuya actividad del CIUU corresponde a:

Actividad principal CIUU: Construcción de sistemas de alcantarillado, incluida su reparación, instalaciones de evacuación de aguas residuales y perforación de pozos de agua.

Actividad complementaria 1 CIUU: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

#### **REGISTRO AMBIENTAL PARA EL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella”, UBICADO/A EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación responsable en cumplimiento de sus responsabilidades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico del Ambiente, de precautelar el interés público en lo referente a la preservación del Ambiente, la prevención de la contaminación ambiental y la garantía del desarrollo sustentable, confiere el presente Registro Ambiental a “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella” de código/s CIUU:

Actividad principal: F4220.12

Actividad complementaria 1 CIUU: F4100.10

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

OTORGA A:

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

El Registro Ambiental emitido con Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2023-576, faculta la ejecución del proyecto/obra/actividad, cumpliendo con la normativa ambiental aplicable, y sujeta a supervisión de la autoridad ambiental competente. El registro tendrá validez exclusivamente para la actividad seleccionada por el operador en el catálogo de actividades establecido en el SUIA.

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

## DATOS TÉCNICOS:

## Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIU: Construcción de sistemas de alcantarillado, incluida su reparación, instalaciones de evacuación de aguas residuales y perforación de pozos de agua.

Actividad complementaria 1 CIU: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Sector: Otros Sectores

Ubicación Geográfica: GUAYAS, GUAYAQUIL, GUAYAQUIL

Coordenadas geográficas (Datum WGS 84 Zona 17S): Ver Anexo

## DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Dirección: Samborondón - Río Plaza Edificio Barroco Piso 3, Oficinas Res

Teléfono: 0961832404

Email: arqdanielamerchan@gmail.com

Código del Proyecto: No. MAATE-RA-2022-458179

Código CIU:

Actividad principal CIU: F4220.12

Actividad complementaria 1 CIU: F4100.10

En virtud de lo expuesto, ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., se obliga a lo siguiente:

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

6. Presentar a la Autoridad Ambiental los Informes Ambientales de Cumplimiento, una vez cumplido el año de emitido el Registro Ambiental, y en lo posterior cada dos (2) años contados a partir de la presentación del primer informe ambiental de cumplimiento.
7. Proporcionar a la Autoridad Ambiental competente información veraz de todo lo declarado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental, cuando se lo requiera.
8. Presentar la actualización al Plan de Manejo Ambiental, si la Autoridad Ambiental competente así lo requiera, como resultado de la aplicación de los mecanismos de control y seguimiento ambiental establecidos para el efecto.
9. Proporcionar las facilidades al personal técnico de la Autoridad Ambiental Competente para llevar a cabo monitoreos, y otras actividades de control y seguimiento ambiental en cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental.
10. Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente a nivel Nacional y Local.

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

Notifíquese y cúmplase.

Dado en GUAYAQUIL, el 11 de mayo de 2023.

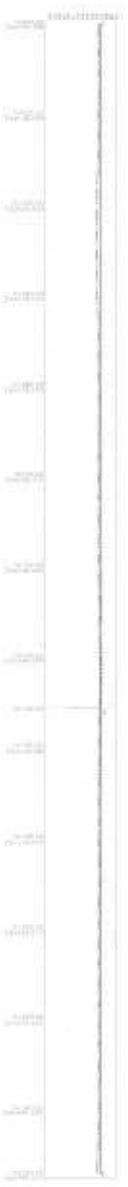
ANDRADE PACHECO MARIA PAULINA

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

Yo, FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA con cédula de identidad 0993375706001, representante legal de FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA quien ejecutará el proyecto, obra o actividad "Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella", declaro que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: "Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que emita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años."

**ANEXO 4**

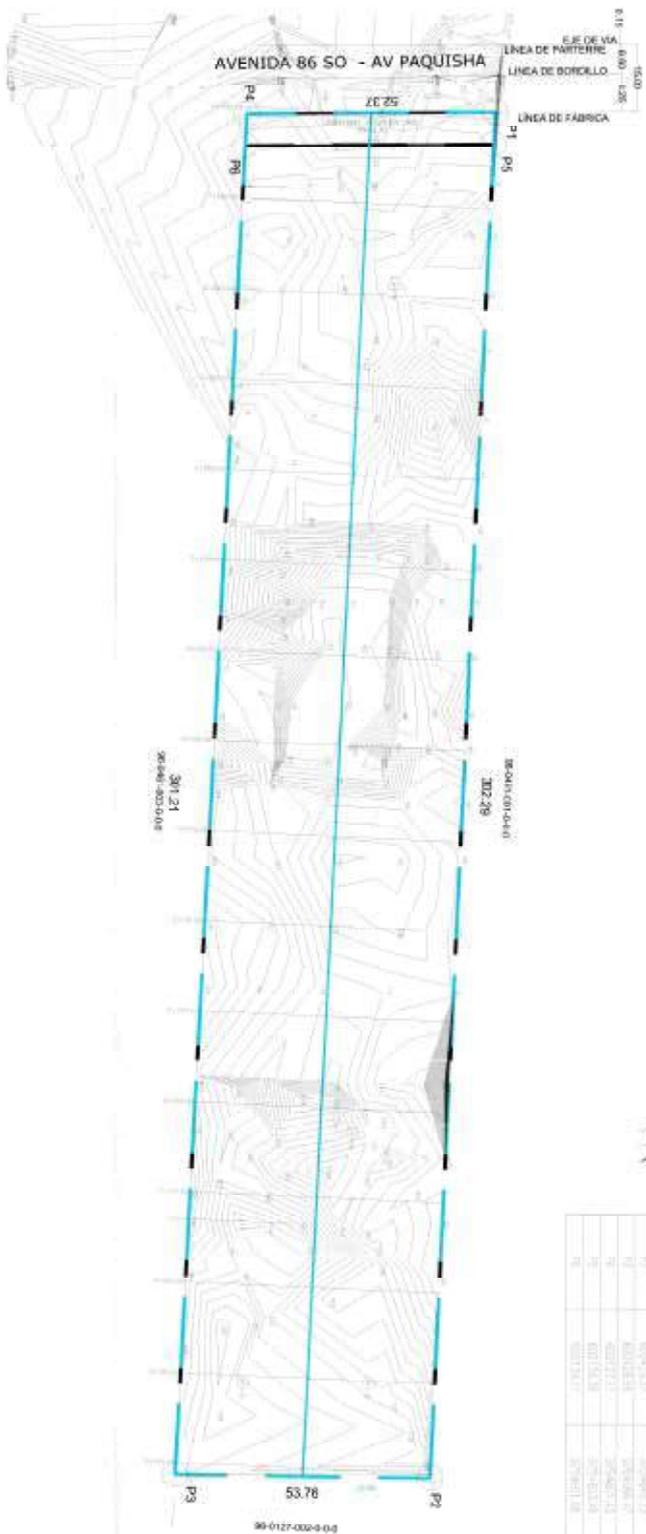
**3 PLATAFORMA DE VILLA**  
ESCALA 1:500 / ESCALA HORIZONTAL/VERTICAL: 1:100



**2 PERFIL 1**  
ESCALA 1:500 / ESCALA HORIZONTAL/VERTICAL: 1:100



**1 PLANO TOPOGRÁFICO - PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA**  
ESCALA 1:500



CIENSO DE COORDINADAS - PROYECTO VILLA

STACION	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	600000.00	500000.00
2	600000.00	500000.00
3	600000.00	500000.00
4	600000.00	500000.00
5	600000.00	500000.00
6	600000.00	500000.00
7	600000.00	500000.00
8	600000.00	500000.00
9	600000.00	500000.00
10	600000.00	500000.00
11	600000.00	500000.00
12	600000.00	500000.00
13	600000.00	500000.00
14	600000.00	500000.00
15	600000.00	500000.00
16	600000.00	500000.00
17	600000.00	500000.00
18	600000.00	500000.00
19	600000.00	500000.00
20	600000.00	500000.00
21	600000.00	500000.00
22	600000.00	500000.00
23	600000.00	500000.00
24	600000.00	500000.00
25	600000.00	500000.00
26	600000.00	500000.00
27	600000.00	500000.00
28	600000.00	500000.00
29	600000.00	500000.00
30	600000.00	500000.00
31	600000.00	500000.00
32	600000.00	500000.00
33	600000.00	500000.00
34	600000.00	500000.00
35	600000.00	500000.00
36	600000.00	500000.00
37	600000.00	500000.00
38	600000.00	500000.00
39	600000.00	500000.00
40	600000.00	500000.00
41	600000.00	500000.00
42	600000.00	500000.00
43	600000.00	500000.00
44	600000.00	500000.00
45	600000.00	500000.00
46	600000.00	500000.00
47	600000.00	500000.00
48	600000.00	500000.00
49	600000.00	500000.00
50	600000.00	500000.00
51	600000.00	500000.00
52	600000.00	500000.00
53	600000.00	500000.00
54	600000.00	500000.00
55	600000.00	500000.00
56	600000.00	500000.00
57	600000.00	500000.00
58	600000.00	500000.00
59	600000.00	500000.00
60	600000.00	500000.00
61	600000.00	500000.00
62	600000.00	500000.00
63	600000.00	500000.00
64	600000.00	500000.00
65	600000.00	500000.00
66	600000.00	500000.00
67	600000.00	500000.00
68	600000.00	500000.00
69	600000.00	500000.00
70	600000.00	500000.00
71	600000.00	500000.00
72	600000.00	500000.00
73	600000.00	500000.00
74	600000.00	500000.00
75	600000.00	500000.00
76	600000.00	500000.00
77	600000.00	500000.00
78	600000.00	500000.00
79	600000.00	500000.00
80	600000.00	500000.00
81	600000.00	500000.00
82	600000.00	500000.00
83	600000.00	500000.00
84	600000.00	500000.00
85	600000.00	500000.00
86	600000.00	500000.00
87	600000.00	500000.00
88	600000.00	500000.00
89	600000.00	500000.00
90	600000.00	500000.00
91	600000.00	500000.00
92	600000.00	500000.00
93	600000.00	500000.00
94	600000.00	500000.00
95	600000.00	500000.00
96	600000.00	500000.00
97	600000.00	500000.00
98	600000.00	500000.00
99	600000.00	500000.00
100	600000.00	500000.00



**UBICACION:**

REGION: SURESTE  
CANTON: BAYAMON  
PARROQUIA: SAN JUAN  
CALLE: CARRERA 107  
LOCALIDAD: 50  
MUNICIPIO: BAYAMON

**MUNICIPIO MUNICIPALIDAD**

**PROYECTO URBANISTICO**

MANABELLA

**PLANO TOPOGRAFICO PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA - PROYECTO MANABELLA**

PROYECTA: AYO. DANIELA ESCOBAR S.

RESPONSABLE TÉCNICO: RESPONSABLE TÉCNICO

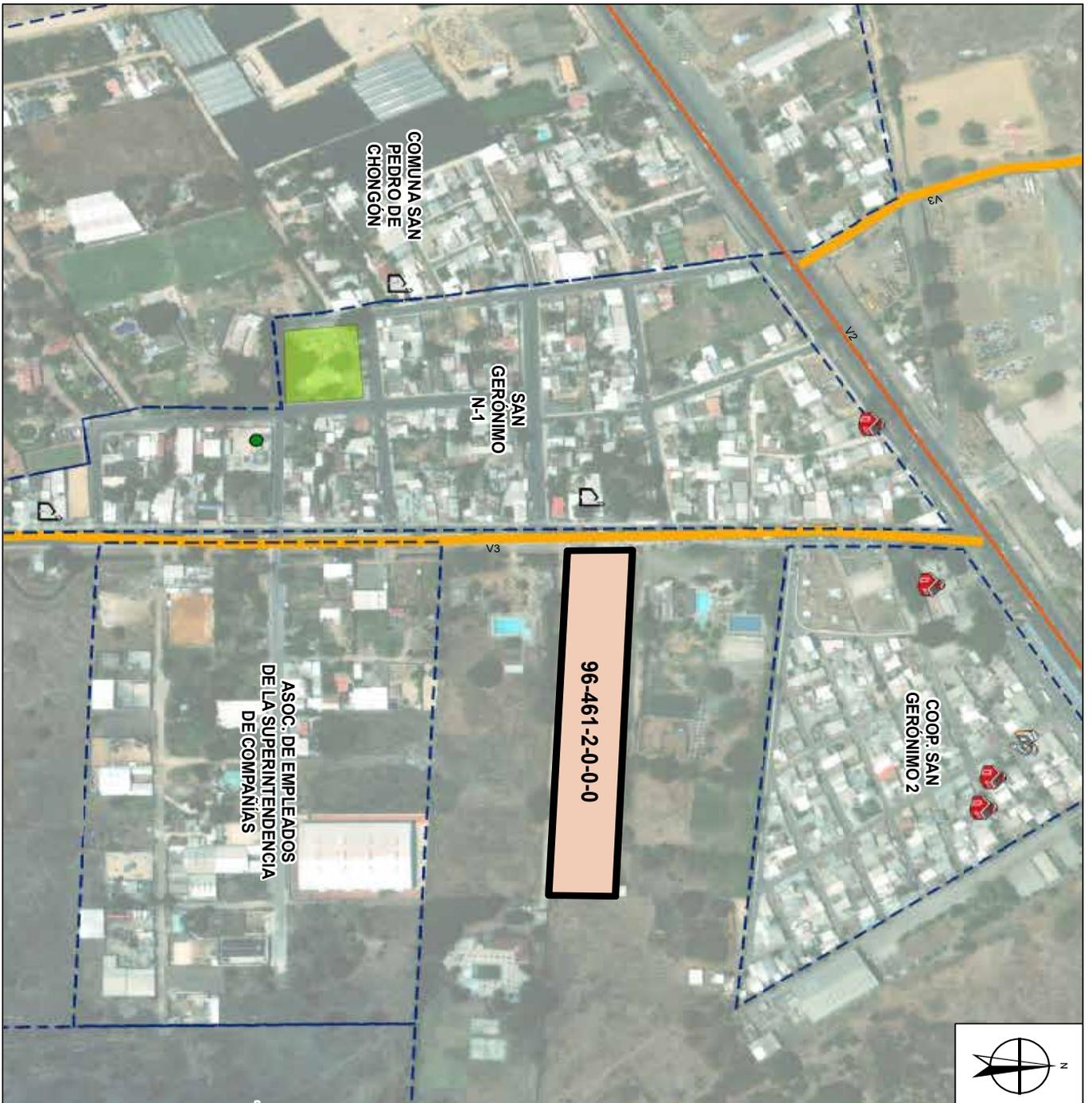
PROYECTO URBANISTICO  
MANABELLA  
PLANO TOPOGRAFICO PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA - PROYECTO MANABELLA  
PROYECTA: AYO. DANIELA ESCOBAR S.  
RESPONSABLE TÉCNICO: RESPONSABLE TÉCNICO

PROYECTO URBANISTICO  
MANABELLA  
PLANO TOPOGRAFICO PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA - PROYECTO MANABELLA  
PROYECTA: AYO. DANIELA ESCOBAR S.  
RESPONSABLE TÉCNICO: RESPONSABLE TÉCNICO

PROYECTO URBANISTICO  
MANABELLA  
PLANO TOPOGRAFICO PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA - PROYECTO MANABELLA  
PROYECTA: AYO. DANIELA ESCOBAR S.  
RESPONSABLE TÉCNICO: RESPONSABLE TÉCNICO

PROYECTO URBANISTICO  
MANABELLA  
PLANO TOPOGRAFICO PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA - PROYECTO MANABELLA  
PROYECTA: AYO. DANIELA ESCOBAR S.  
RESPONSABLE TÉCNICO: RESPONSABLE TÉCNICO

ANEXO 5



**ANEXO 5:**  
**ESTRUCTURA DEL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE REFERIDA A MOVILIDAD, ESPACIOS PÚBLICOS, ÁREAS VERDES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS:**

**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL**  
 COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES

**SIMBOLOGÍA**  
 GADMIG-SUIA-RA-2023-576  
 PARQUE  
 CENTROS\_RELIGIOSOS  
 EQUIPAMIENTOS ESPECIALES  
 SALUD  
 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS  
 V2. VIALIDAD PRIMARIA, VIAS ARTERIALES  
 V3. VIALIDAD SECUNDARIA, VIAS COLECTORAS

CIUDAD OLIMPO - ETAPA 3-A  
 CIUDAD OLIMPO - ETAPA 3-B

**SUBGERENCIA GENERAL**



**Oficio Nro. EPMTMG-SGG-2023-091**

Guayaquil, 28 de septiembre de 2023

**PARA:** Arq. María José Tomalá  
**Supervisora de Urbanización D.O. de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero de la MIMG.**

**DE:** Ing. Manuel Salvatierra Cedeño  
**Subgerente General, EPMTMG, EP.**

**ASUNTO:** Solicitud de aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE) del Proyecto "Urbanización Mirabella"

De mi consideración:

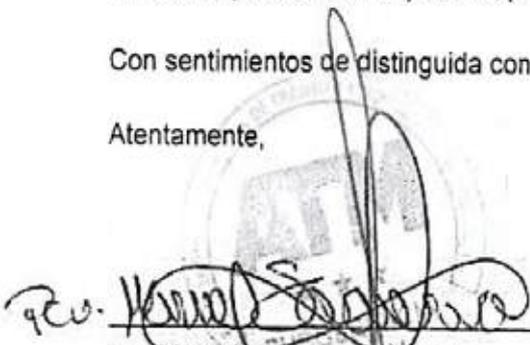
En atención al oficio No. DECAM-CEUS-2023-24973, de fecha 09 de septiembre de 2023, que guarda relación con la solicitud de aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE) del Proyecto "Urbanización Mirabella", me permito informar que después de un análisis y revisión técnica realizado por la Dirección de Planificación de la Movilidad, en el ámbito de competencias de esta institución, el pronunciamiento es el siguiente:

"(...)

Es **FACTIBLE** que el proyecto "Urbanización Mirabella" califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE)".

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Ing. Manuel Salvatierra Cedeño  
**SUBGERENTE GENERAL**

**Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.**  
Elaborado por BFE

Anexos: Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-3424

Copia: Econ. Manuel Cansing Burgos  
Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipalidad de Guayaquil  
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana

No. de solicitud: 2023-88167  
Fecha y hora: 3/10/2023 - 15:25  
Recibido por: Candy Soriano

10				
----	--	--	--	--

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD  
JEFATURA DE GESTIONES DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**



**Memorando Nro. EPMTMG-DPM-2023-3424**

Guayaquil, 27 de septiembre de 2023

**PARA:** Ing. José Franco Magallanes.  
**Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.**

**DE:** Econ. Manuel Cansing Burgos  
**Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.**

**ASUNTO:** Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE) del Proyecto "Urbanización Mirabella"

De mi consideración:

En atención al oficio No. DECAM-CEUS-2023-24973 de septiembre 09 de 2023 suscrito por la Arq. María José Tomalá, Supervisor de Urbanización D.O., Dirección de Control de Edificaciones, Avalúos y Control Minero, en donde se pide atender la Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE) del Proyecto "Urbanización Mirabella" ubicado en el sector de San Gerónimo - Chongón en la Avenida 86 SO en el predio con código catastral No. 96-0461-002-0-0-0-1; al respecto, traslado memorando EPMTMG-DPM-JGAS-2023-226 de septiembre 27 de 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., y Tec. Sup. Cyntia Cueva M., en su calidad de Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E) y Planificador de Tránsito 2 respectivamente, donde se considera factible que el proyecto "Urbanización Mirabella" califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales (DUAE).

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Econ. Manuel Cansing Burgos  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD, EPMTMG, EP.**  
**Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.**  
Elaborado por LMM/CCM

Anexos: Memorando EPMTMG-DPM-2023-226  
Oficio DECAM-CEUS-2023-24973  
Memorando EPMTMG-DPM-2023-419  
Memorando EPMTMG-DPM-2023-2434

Copia: Ing. Laura Mazzini Martínez  
**Jefa de Gestión de Autorización y Servicios (E), EPMTMG, EP.**  
Tec. Sup. Cyntia Cueva Martillo.  
**Planificador de Tránsito 2, EPMTMG, EP.**

SECRETARÍA GENERAL  
28-9-23  
Excel



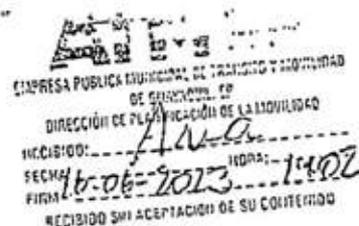
**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD  
JEFATURA DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

EPMTMG-DPM-JGAS-2023-083  
Guayaquil, junio 15 de 2023

**PARA:** Econ. Manuel Cansing B.  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD**

**DE:** Ing. Laura Mazzini M.  
**JEFE DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)**

Tec. Sup. Cyntia Cueva M.  
**PLANIFICADOR DE TRÁNSITO 2**



**ASUNTO:** Aprobación del Estudio de Impacto Vial (EIV) proyecto "Urbanización Mirabella"  
En atención al oficio EPMTMG-SG-AA-2023-0136 recibido el 25 de mayo de 2023, donde adjunta el oficio S/N de fecha 22 de mayo de 2023 suscrito por el Ing. Xavier Oleas V. en su calidad de Especialista de Tránsito, mediante el cual solicita la revisión y/o aprobación del reingreso del Estudio de Impacto Vial del proyecto "Urbanización Mirabella"; al respecto se informa:

**1. ANTECEDENTES**

- 1.1. El promotor del Proyecto se encuentra realizando los trámites para la obtención de Registro de Construcción por parte del GAD Municipio de Guayaquil, razón por la cual realiza el reingreso del presente Estudio de Impacto Vial.
- 1.2. Mediante oficios EPMTMG-DPM-2023-0362 y EPMTMG-DPM-2023-1828 se emitieron observaciones al Estudio de Impacto Vial del proyecto "Urbanización Mirabella" solicitando presentar su atención, las mismas que adjuntan corregidas y que es objeto de revisión en el presente informe.

**2. ANÁLISIS.**

- 2.1. Mediante consulta de Uso de suelo a través de la página web de Municipio de Guayaquil, se indica que el predio signado con código catastral No. 96-0461-002-0-0-0-1, se encuentra catalogado como Zona Residencial-Vía a la costa -VIAC
- 2.2. De acuerdo con el EIV, el proyecto comprende la construcción de una urbanización que contará con 77 solares para la construcción de viviendas unifamiliares de dos plantas, áreas verdes, área social y vías internas con áreas de estacionamientos; sobre un predio cuya área según escritura, es de 15,997.65 m<sup>2</sup>, en la Parroquia Urbana Tarqui en el sector de San Gerónimo - Chongón en la Avenida 86 SO, el proyecto se encuentra aproximadamente a 300 metros de la intersección de la vía a la costa como se muestra a continuación.

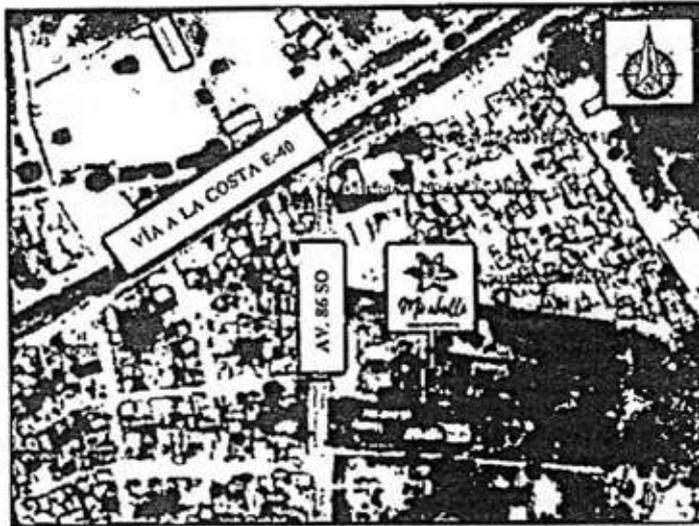


Figura 1. – Ubicación del Proyecto "Urbanización Mirabella"

- 2.3. Revisando los planos de implantación arquitectónica y datos adjuntos al EIV, el área de construcción que el estudio detalla corresponde a las cantidades reportadas en el siguiente cuadro de áreas:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)
VIVIENDAS UNIFAMILIARES MODELO 1	2778,75
VIVIENDAS UNIFAMILIARES MODELO 2	3284,72
LOTES DE VIVIENDAS	8019,72
CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL	5259,03
ESTACIONAMIENTOS	202,12
CENTRO DE ACOPIO	22,50
GARITA/CASETA DE VIGILANCIA	39,03
ACM	2367,60
<b>TOTAL</b>	<b>21973,47</b>

Cuadro #1: Cuadro de áreas proyecto "Urbanización Mirabella"

- 2.4. El proyecto tendrá un acceso (ingreso y salida) por la Avenida 86 SO estará a nivel de calzada, tanto el ingreso y salida de la urbanización será a través de los carriles de circulación en sentido sur-norte de esta avenida el cual estará encausado por una isleta de hormigón.

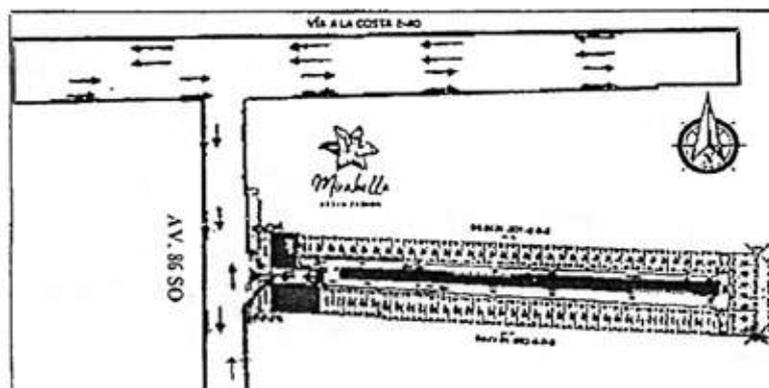


Figura 2. – Implantación del Proyecto "Urbanización Mirabella"



2.5. La garita de control se encuentra a 34 m aproximadamente, medida desde la línea de lindero, lo que permite que la cola de espera se desarrolle en el interior del predio, cuenta con un carril de 4 m por sentido, parterre central de 1 m y altura libre de 5,5 m. El Proyecto contemplará acera de 1.2 m con sus rampas de accesibilidad para el cruce peatonal en la zona externa del predio. Ver Fig. 3



Figura 3. - Acceso al Proyecto "Urbanización Mirabella"

2.6. El cálculo y distribución de las plazas para estacionamiento según el EIV fue realizado en base a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, con su respectivo Anexo D; la Ordenanza que Regula el Uso de la Bicicleta y Vehículos de Micromovilidad en el Cantón Guayaquil y la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Estímulo a la Transportación Eléctrica y para la movilidad reducida, tal como se muestra en el Cuadro #2.

CUADRO CÁLCULO DE CANTIDADES DE ESTACIONAMIENTOS			
SUBZONA	ZONA RESIDENCIAL-VÍA A LA COSTA -VIAC		
USO	HABITACIONAL (UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR)		
UNIDADES DE VIVIENDA	77		
NORMA	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD MÍNIMA	OFERTADO
Estacionamientos mínimos requeridos (Gaceta 44, Art. 25 Anexo D)	1 parqueo por cada unidad de vivienda en desarrollos horizontales	77	77
Estacionamientos mínimos visitantes	20% del total exigidos para vehículos y/o motos	15	15
Movilidad Unipersonal Sostenible	No es exigible	0	6
Estacionamientos estímulo a la transportación eléctrica	Deberán contar con un parqueo que incluya punto de carga de electricidad 110 y/o 220 voltios (carga lenta)	1	1*
Movilidad Reducida	1 cada 25 lugares exigido por la ordenanza para estacionamientos de visitantes	1	1*

(\*) El estacionamiento para vehículos con conectividad eléctrica y el de movilidad reducida están incluidos en estacionamientos para visitantes

Cuadro #2: Resumen de Requerimiento de Estacionamientos según Ordenanza



La cantidad total de estacionamientos ofertados en el Estudio y por el promotor, tal como se puede ver en los cuadros adjuntos es de noventa y dos (92) estacionamientos y están distribuidos en setenta y siete (77) estacionamientos para vehículos livianos, quince (15) para visitantes, incluidos un estacionamiento con conectividad eléctrica y uno de movilidad reducida.

- 2.7 Los parqueos de las unidades habitacionales se encontrarán dentro del lindero del predio en la parte frontal de cada lote residencial mientras que los estacionamientos para visitantes se ubicarán perpendicular a la vía interna; La circulación vehicular y peatonal interna, estará regulada por el plano de señales de tránsito horizontales y verticales aprobados, ver figura 4.

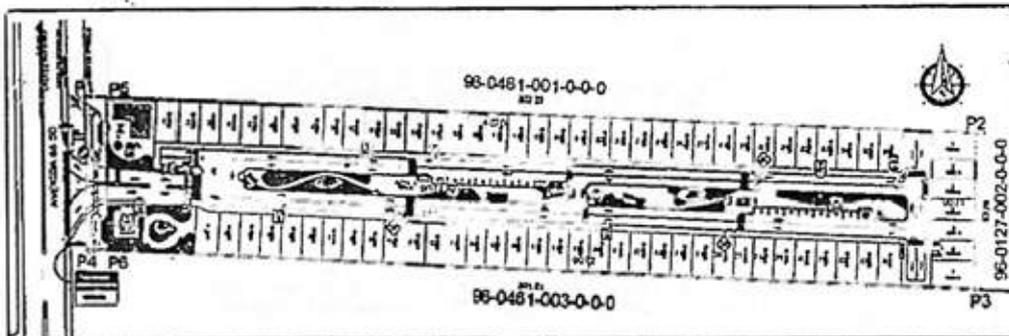


Figura 4. - Plano de señales de tránsito.

- 2.8 Según el estudio el aforo vehicular fue realizado en el punto de acceso al proyecto "Urbanización Mirabella", la intersección entre la vía a la costa E-O (hacia Chongón) y O-E (hacia Guayaquil) y la Avenida 86 SO en los sentidos N-S y S-N. El EIV determinó el volumen de tránsito máximo diario tal como se muestra en el Cuadro #3.; con un factor hora pico en la vía a la costa de 0.93, siendo la hora pico en las mañanas en el período comprendido de las 07h00 a 08h00, esto quiere decir que la variación del tráfico existente en horas pico y en el resto del día es continua sobre la vía a la costa.

VOLUMEN HORARIO DE MÁXIMA DEMANDA VÍA A LA COSTA	
SENTIDO	VEH/H
O-E	802
E-O	660
VOLUMEN HORARIO DE MÁXIMA DEMANDA VÍA CHONGÓN	
SENTIDO	VEH/H
S-N	400
N-S	357

Cuadro #3: Resumen de Veh. /h en horario de máxima demanda

- 2.9 La generación y distribución de viajes según el EIV fue calculado de acuerdo con el comportamiento de construcciones similares y a estudios realizados anteriormente en la zona para uso residencial y de acuerdo con las unidades de vivienda del proyecto "Urbanización Mirabella" (77) durante el día se producirán al menos 550 viajes distribuidos porcentualmente durante las horas de máxima demanda.



- 2.10 El análisis de la capacidad y Nivel de Servicio realizado en la intersección de la vía a la costa y Avenida 86 SO se contempla un nivel de servicio Global tipo "B"; sin embargo, en determinados periodos en el ingreso a Chongón desde Guayaquil el nivel de servicio es tipo "D" y colas máximas de 66,94 m aproximadamente. Considerando la situación actual del área de estudio. La proyección del proyecto a 10 años se realizó a través del microsimulador en donde se indica que la intersección de la vía a la costa con la Av. 86 SO se mantiene en un nivel de servicio "B", sin embargo, se contemplan niveles de servicio tipo "D" y "E" contando con colas máximas de 102,93 m aproximadamente sobre el acceso de Guayaquil a Chongón principalmente.

### 3. CONCLUSIÓN. -

De acuerdo con el análisis que antecede y atendidas las observaciones emitidas en el oficio EPMTMG-DPM-2023-1828 de mayo 11 de 2023, la Empresa Pública de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, considera factible y conforme a nuestra competencia en tránsito y movilidad, **APRUEBA** el Estudio de Impacto Vial del Proyecto "Urbanización Mirabella", a implantarse en el predio con código catastral No. 96-0461-002-0-0-0-1 ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui en el sector de San Gerónimo - Chongón en la Av. 86 SO, cantón Guayaquil; para lo cual el promotor del proyecto deberá realizar a su costo lo siguiente:

1. Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial internas y externas acorde al plano de señalización aprobado. La señalización deberá ser conforme las normas del reglamento INEN RTE-004 y a costo del promotor.
2. Construir las rampas de acceso peatonal para las personas con movilidad reducida internas y externas del proyecto.
3. Realizar las adecuaciones necesarias que garanticen el funcionamiento de toda la infraestructura existente que resulten afectadas, de ser el caso: eléctricos, comunicaciones, A.A.S.S., A.A.L.L., áreas verdes, debiendo coordinar con las entidades competentes.
4. Garantizar que el control y espera de los vehículos se realice en el interior del predio; para tal efecto, deberá cumplir con la implementación de los carriles de acceso (ingreso y salida) y la ubicación a 34 m de las plumas de control de acceso presentadas en el plano de implantación del proyecto.
5. Implementar la isleta tipo hormigón para canalizar el ingreso/salida a la urbanización conforme al Esquema de Diseño del Acceso al Proyecto "Urbanización Mirabella" aprobado adjunto. Para el efecto, el promotor deberá realizar las gestiones pertinentes con las entidades públicas previo a su intervención.
6. Implementar los estacionamientos de acuerdo con las exigencias de las ordenanzas vigentes y lo ofertado en el EIV. Los estacionamientos del proyecto quedarán distribuidos de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTOS	CANTIDAD
RESIDENTES	77
VISITANTES	15
MOVILIDAD REDUCIDA	1*
VEHÍCULO ELÉCTRICO	1*
MOVILIDAD UNIPERSONAL SOSTENIBLE	6

(\* El estacionamiento para vehículos con conectividad eléctrica y el de movilidad reducida están incluidos en estacionamientos para visitantes

Cuadro #4: Cuadro de áreas proyecto "Urbanización Mirabella"



El Promotor/Propietario del Proyecto "Urbanización Mirabella", ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto vial", por los 13.480,87 m<sup>2</sup> de construcción, detallados en el cuadro #5 del presente informe.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
LOTES DE VIVIENDAS	8.019,72
CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL (ACERAS)	5.259,03
ESTACIONAMIENTOS	202,12
<b>TOTAL</b>	<b>13.480,87</b>

Cuadro #5: Detalle de áreas consideradas para el pago de valores por concepto de trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial" proyecto "Urbanización Mirabella"

La aprobación del presente estudio no autoriza utilizar la vía pública como zona de espera o estacionamiento, para el ingreso de los residentes como visitantes a las áreas de estacionamientos del proyecto "Urbanización Mirabella". Incumplir el particular es cometer una infracción de tránsito, motivo suficiente para ser sancionados.

De generar inconvenientes en el tránsito del entorno inmediato para el ingreso a las zonas de estacionamientos, será motivo suficiente de notificación por parte de esta institución para su respectivo ajuste técnico para la operación a costo del promotor.

La Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil EP. en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará el cumplimiento de lo solicitado previo a la entrega-recepción del Proyecto "Urbanización Mirabella"

Particular que se informa para los fines pertinentes.

Atentamente,

Jefe de Gestión de  
AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)

Tec. Sup. Cynthia Cueva M.  
PLANIFICADOR DE TRÁNSITO 2

## ANEXO 6



EOM-SCU-000162612024

Guayaquil, 04 de abril del 2024

Sr.

**Rafael Sandoval Vela**

Representante Legal

FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

Ciudad.-

Asunto: **ALCANCE A OFICIO EOM-SCU-06647-2023 FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA URBANIZACIÓN MIRABELLA.**

Referencia: **Correo electrónico de fecha 01-04-2024**

De mi consideración:

En atención al correo de referencia, se procede con el alcance al requerimiento de factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto en asunto, informamos lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

Mediante oficio EOM-SCU-06647-2023 de 14 de septiembre del 2023, Interagua emite la actualización de la factibilidad de agua potable y alcantarillado para Urbanización MIRABELLA.

Mediante oficio EOM-SCU-02940-2020 de 05 de abril del 2022, Interagua emite la factibilidad de agua potable y alcantarillado para el predio en consulta, dirigido al señor Miguel Angel Jara Iturralde.

El proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil, en el recinto San Gerónimo I - Av. Paquisha y calle I, con código catastral N° 96-0461-002-0-01; y un área total de 16.072,59 m<sup>2</sup>.

Adicional, el proyecto refiere a la construcción de 76 viviendas unifamiliares, para lo cual a presentado la siguiente distribución de consumo:

<b>CUADRO DE CONSUMOS</b>				
<b>Descripcion</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	<b>Dotacion(l/unidad/dia)</b>	<b>Caudal(l/dia)</b>
76 viviendas	365,00	personas	200	73000
Areas Verdes	2.324,21	m <sup>2</sup>	2	4648,42
<b>TOTAL DE CAUDAL DEMANDA DE PROYECTO (l/dia)</b>				<b>77648,42</b>

Calculado para un tiempo de llenado de la cisterna en 12 horas

Caudal máximo horario es el siguiente:

**QMH= 1,80 l/s**



## EOM-SCU-000162612024

Los términos referente al **sistema de agua potable y alcantarillado sanitario pluvial**, se mantienen conforme a lo indicado en el oficio EOM-SCU-06647-2023, con fecha 14.09.2023.

### FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

En inspección realizada con fecha 27-03-2024 por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil, y conforme al correo electrónico recibido con fecha 28 de marzo de 2024, en el que se verificó el desarrollo de las áreas consideradas para el aporte a la planta de tratamiento del sector, se considera viable que el proyecto puede conectarse hacia la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario existente, ubicado en la acera de la Av. Paquisha. (Ver lámina FALC-2023-140-AS).

Cabe indicar, que el manejo interno de las redes de alcantarillado no es responsabilidad de INTERAGUA, sino a partir del punto de descarga hace las redes externas del predio en medición, una vez que estas hayan sido receptadas, y respetando los parámetros de la Norma Ambiental Vigente

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

### RECOMENDACIONES GENERALES

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

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

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



**EOM-SCU-000162612024**

Para su comodidad, cualquier inquietud puede ser remitida a través de correo electrónico a la dirección: **constructores-urbani@interagua.com.ec** o al celular 0988456139.

Atentamente,



Ing. Jeffrey Barberán  
**Gerente de Constructores y Urbanizadores**

CC: Archivo central  
**EMAPAG EP:**  
Ec. Manuel Nogales, Gerente General.  
**M.I. Municipalidad de Guayaquil:**  
Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.  
Ab. Bolívar Coloma Valverde, Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes.  
**Interagua:**  
Ing. Carlos Torres - Director Comercial  
Ing. Jaime Vasconez Troya - Gerente de Operaciones Comerciales.  
Ing. Angela Rojas - Gerente de Conducción AAPP.  
Ing. Angela Castaño - Gerente de Tratamiento AASS.  
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

Adj.: EOM-SCU-06647-2023  
Tabla de Parámetros Permisibles de Descarga  
Liquidación de Tarifa  
JSanchez



**EOM-DO-000106412024**

Guayaquil, 11 de marzo del 2024.

**Rafael Ramón Sandoval Vela**

*Representante*

*Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles S.A*

**Jamilet Camacho Veliz**

*Foro de abogados 09-2021-388*

[jcamacho@larreayortiz.com](mailto:jcamacho@larreayortiz.com)

**Contacto:** 2075100 / 0990315936

Ciudad

**Asunto:** Certificado de Afectación de Servidumbre de Recinto San Geronimo Código Catastral #96-0461-002.

**Referencia:** Oficio de Usuario

Estimados Sr. Abg.

En atención al oficio de referencia se informa lo siguiente:

Conforme a lo establecido en la "REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS", publicado en la Gaceta Oficial Municipal N°93, vigente desde el 26 de noviembre de 2018, se otorgan las servidumbres de los sistemas de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial del presente certificado.

- **Servidumbre de Agua Potable**

**Estructuras de drenaje existente:**

**EOM-DO-000106412024**

- **Tubería de Ø200mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.
  - **Manzana 0461 Solar 002:** Área de afectación: 10.07 m2.

(Ver lámina SE-AP-2024-294).

- **Servidumbre de Alcantarillado Sanitario**

**Estructuras de drenaje existente:**

- **Tubería de Ø160mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.
- **Tubería de Ø250mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.
- **Tubería de Ø300mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 2.00 metros, considerando 1.00 metro a cada lado, medido desde el eje de la tubería.
  - **Manzana 0461 Solar 002:** El predio en consulta no se encuentra afectado por el sistema de alcantarillado sanitario.

(Ver lámina SE-AS-2024-237).

- **Servidumbre de Alcantarillado Pluvial**

**Estructuras de drenaje existente:**

- **Tubería de Ø500mm\_HA:** Se establece una faja de servidumbre de 3.20 metros, considerando 1.60 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería, la faja de servidumbre de la tubería se encuentra inmersa dentro de la faja del canal de tierra 73.
- **Tubería de Ø600mm\_HA:** Se establece una faja de servidumbre de 3.40 metros, considerando 1.70 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería, la faja de servidumbre de la tubería se encuentra inmersa dentro de la faja del canal de tierra 73.
- **Tubería de Ø650mm\_PVC\_NF:** Se establece una faja de servidumbre de 3.45 metros, considerando 1.725 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería.
- **Tubería de Ø660mm\_PVC:** Se establece una faja de servidumbre de 3.46 metros, considerando 1.73 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería.

**EOM-DO-000106412024**

- **Tubería de Ø750mm\_HA:** Se establece una faja de servidumbre de 3.55 metros, considerando 1.775 metros a cada lado, medido desde el eje de la tubería, la faja de servidumbre de la tubería se encuentra inmersa dentro de la faja del canal de tierra 73.
- **Canal de tierra 73:** Se establece una faja de servidumbre total de 11.50 metros, correspondientes a los 4.00 metros del borde superior del canal, sumando los 1.50 metros del lado izquierdo y 6.00 metros del lado derecho del canal en el sentido del flujo.

- **Manzana 0461 Solar 002:** Área de afectación: 162.20 m2.

(Ver lámina SE-AL-2024-295).

Los límites prediales se realizaron con base en la información proporcionada por el usuario.

Atentamente,

**Patrick Reuter**  
*Jefe de Modelación, SIG*  
Interagua C Ltda.

**Jennifer Chávez**  
*Gerente de Distribución de AAPP*  
Interagua C Ltda

C.C:  
Ing. Juan Carlos Bernal - Director de Operaciones - Interagua C. Ltda.  
Ing. Ana Chulco - Supervisora SIG - Interagua C. Ltda.  
Ing. Jeffrey Barberan, Gerente de Urbanizadores y Constructores - Interagua C. Ltda.  
Ing. Leonor Aranea - Ing. de Proyectos - Interagua C. Ltda.

C.C:  
Arq. Luis Alfonso Saltos - Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.- Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil

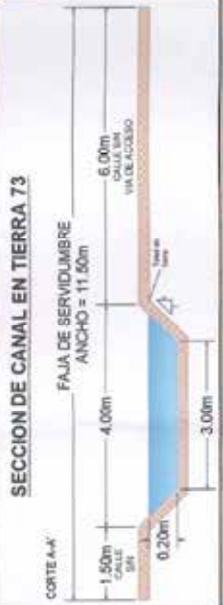
Adj.: Plenos: SE-AP-2024-294, SE-AS-2024-237, SE-AL-2024-295.  
Gabriela Arzube / Leonor Aranea







**RECINTO SAN GERONIMO**



**CUADRO DE AREAS**

AREA DEL TERRENO	AREA DE SERVIDUMBRE
MZ. 0461 EL. 100	MZ. 0461 EL. 102
9997 M <sup>2</sup>	187.26 M <sup>2</sup>

FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 3.40m

FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 3.46m

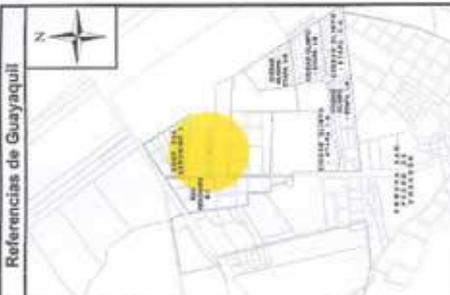
FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 3.45m

FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 11.50m

FAJA DE SERVIDUMBRE ANCHO= 3.55m

**COD. CAT.**  
**96-461-2-1-0-0**

**MZ.0461**



**SIMBOLOGIA**

- FRENDO EN CONCRETO
- FAJA DE SERVIDUMBRE
- AREA DE AFECTACION
- TUBERIA ANIL
- TUNEL DORLES
- CAMBIOS ANIL
- E.E CANAL METALICO
- BORDE METALICO
- MURO DE AJA

Inferquia  
 MINISTERIO DE AGUAS Y ENERGIA  
 ALCAZARILLADO PLUVIAL  
 AFECTACION DE SERVIDUMBRE  
 RECINTO SAN GERONIMO  
 MZ. 0461 EL. 100

Proyecto	00000000000000000000
Fecha	05/06/2024
Elaborado	J. J. J. J.
Revisado	J. J. J. J.
Tramite de Ejecucion de Obra	00000000000000000000
Fecha de Emision	05/06/2024



## Corporación Nacional de Electricidad

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O

Guayaquil, 08 de marzo de 2022

**Asunto:** Informe de análisis de prefactibilidad del proyecto eléctrico Urbanización Mirabella

Ingeniero Eléctrico  
Guillermo Enrique Macías González  
En su Despacho

En atención a su requerimiento ingresado a esta Unidad de Negocio de CNEL EP, con documento No. CNEL-GYE-SGR-2022-1971-E y, en cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.27.1, me permito adjuntar para su conocimiento, revisión y fines pertinentes, el Informe CNEL-GYE-PLA-TEC-009-2022, relacionado con el análisis de prefactibilidad para el proyecto eléctrico "URBANIZACIÓN MIRABELLA", documento elaborado por el Ing. Luis Villacrés, funcionario del área de Planificación Técnica Económica.

Válido es indicar que, toda vez que se ha efectuado la correspondiente revisión y análisis de los datos presentados en el citado Proyecto, **es factible** suministrar el servicio público de energía eléctrica **a nivel de 13,8 kV**, al proyecto URBANIZACIÓN MIRABELLA, de acuerdo a la **demanda proyectada de 668.84 kW** para el año 2023 referida en la solicitud. La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios.

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.6; se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 3 años.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Ing. Javier De Jesus Leon Piguave  
**DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE**

Referencias:  
- CNEL-GYE-PLA-2022-0107-M

Anexos:  
- cnel-gye-sgr-2022-1971-e.pdf  
- prefactibilidad\_urbanización\_mirabella.pdf



## Corporación Nacional de Electricidad

**Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O**

**Guayaquil, 08 de marzo de 2022**

Copia:

Señor Magíster  
Rene Aniano Corozo Koroleva  
**Líder de Planificación, Subrogante - GYE**

Señor Ingeniero  
Gino Enrique Cardenas Pacheco  
**Director de Distribución, Subrogante - GYE**

Señor Ingeniero  
Rafael Jose Enderica Corsiglia  
**Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE**

Señora Ingeniera  
Caroly Del Rocio Alvarez Zambrano  
**Líder de Servicio al Cliente, Subrogante -GYE**

Señor Magíster  
Luis Gregory Villacres Landivar  
**Especialista de Planificación Técnica-Económica - GYE**

Señor Magíster  
Jose Luis Hidalgo Villacres  
**Líder de Mantenimiento - GYE**

Señorita  
Yvonne Beatriz Valencia Zavala  
**Asistente Ejecutiva - GYE**

ybvz



## BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835  
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

Oficio No. 2120-CGIP-BCBG-2023  
Guayaquil, 18 de septiembre de 2023

Señora Arquitecta  
**María José Tomalá L.**  
SUPERVISORA DE URBANIZACIÓN D.O.  
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
Ciudad. -

De mis consideraciones:

En atención al oficio DECAM-CEUS-2023-24973 adjunto a solicitud No. 52301602, relacionado a la petición de acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) para el proyecto denominado **"PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA"**, ubicada en la ciudad de Guayaquil, San Gerónimo I, vía principal Chongón, Av. Paquisha - 86 SO, Mz 461 - S2, comunicamos lo siguiente:

Con fecha 18 de septiembre de 2020 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202000290-CGIP-BCBG para el proyecto urbanístico denominado **"PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA"**, con un plazo de cumplimiento vigente por doce (12) meses.

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

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,  
**ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA**

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Christopher Parker Graf  
**COORDINADOR DE GESTIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS**



Firmado electrónicamente por:  
**CHRISTOPHER ROBIN  
PARKER GRAF**



# MEMORANDO



Guayaquil, 13 de octubre del 2023

**DACMSE-P-2023-4062.**

**PARA:** Ab. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec,  
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**  
Ing. Cristhian Benalcázar,  
**SUB-DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**

**DE:** Fernando Cornejo Valdez,  
**DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (DACMSE).**

**ASUNTO:** Sistema de Recolección de Desechos sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "MIRABELLA" por **Solicitud de Calificación al Proyecto DUA E.**

**REF.:** Oficio DECAM-CEUS-2023-24973, del 09 de septiembre del 2023.

Mediante Oficio epigrafiado en la referencia, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), en atención al requerimiento No. 012-2023-74154, que se refiere a la comunicación suscrita por el Ing. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., mediante el cual **solicita calificar al Proyecto DUA E**, del Proyecto Urbanístico Mirabella, ubicado en San Gerónimo, Avenida 86 SO (Av. Paquisha), Manzana 461 Solar 2, con Código Catastral 96-461-2-0-0-1.

De acuerdo a nuestra competencia y en lo referente al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, al respecto se indica que, un VEZ SUBASANA las recomendaciones emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023, numerales 1 al 8 y de acuerdo a la nueva documentación y planos recibidos, comunico que revisada la nueva documentación presentada, si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella", para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUA E).

En lo referente al numeral 9, Indicado en los memorandos DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023 y memorando DACMSE-P-2023-3318, del 10 de agosto del 2023, en donde se señala "Presentar Memoria del manejo y disposición final de escombros, con los volúmenes de escombros y desperdicios que genera la obra y adjuntar Acta de Compromiso", recomendación que se deberá considerar, de ser el caso, en el ingreso de la solicitud de aprobación y/o inicio de obra del Proyecto urbanístico indicado.

Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez,  
**DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.**

C.c. Ing. Ing. Jorge Murillo F., **JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.**  
Ing. Roberto Echeverría, **JEFE DE ASEO CANTONAL-DACMSE (E)**  
Ing. Jefferson Valverde M., **JEFE DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**  
Ing. Alex Montesdeoca B., **ASISTENTE DACMSE 4.**  
Archivo JMF/EF.

Elaborado por:	Arq. Elías Flores T., Supervisor DACMSE 6
Supervisado por:	Ing. Alex Montesdeoca B., Asistente DACMSE 4
Firma Jefe de Área	Ing. Jorge Murillo F.

**Alex Cesar Montesdeoca Baidal**

---

<b>Asunto:</b>	CALIFICAR AL PROYECTO DUAE- PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA
<b>Ubicación:</b>	<a href="https://us04web.zoom.us/j/78242130474?pwd=IE9gXJJ2uELJRDbEgkNLwtyFJqo9L.1">https://us04web.zoom.us/j/78242130474?pwd=IE9gXJJ2uELJRDbEgkNLwtyFJqo9L.1</a>
<b>Comienzo:</b>	jueves 14/9/2023 10:00
<b>Fin:</b>	jueves 14/9/2023 10:45
<b>Mostrar la hora como:</b>	Provisional
<b>Periodicidad:</b>	(no disponible)
<b>Estado de la reunión:</b>	Aún sin respuesta
<b>Organizador:</b>	Maria Jose Tomala Litardo
<b>Asistentes necesarios:</b>	Jorge Alberto Murillo Ferruzola; Alex Cesar Montesdeoca Baidal; Jonathan Mauricio Tejada España; Elias Vicente Flores Torres; christopher_parker@bomberosguayaquil.gob.ec; melina_nicolalde@bomberosguayaquil.gob.ec; daniel_espinoza@bomberosguayaquil.gob.ec; jbarberan@interagua.com.ec; aquintanil@interagua.com.ec; constructores-urbani@interagua.com.ec; humberto.gamez@atm.gob.ec; katuska.barreno@atm.gob.ec; laura.mazzini@atm.gob.ec; jessica.alvarado@atm.gob.ec; maritza.alvarez@cnel.gob.ec; alberto.perez@cnel.gob.ec; luis.aguirre@cnel.gob.ec; Laura Jazmin Diaz Castro; Veronica Andrea Navarrete Carpio; Jessica Paola Lung Alvarez; cbenalcazaro@guayaquil.gov.ec; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla; Kenya Narcisa Castro Bajaña; Gisella Patricia Pombo Intriago; Ingrid Johanna Moran Orellana
<b>zmMeetingNum:</b>	78242130474

Adjunto convocatoria realizada mediante oficio N° **DECAM-CEUS-2023-24973** anexo al presente correo, en atención a comunicación realizada por el promotor del Proyecto Urbanístico "MIRABELLA", a través del cual solicitan el Calificar al Proyecto DUAE, cuya reunión de trabajo será realizará por videoconferencia el día jueves 14 de septiembre de 2023 a las 10:00 horas, a llevarse a cabo mediante la plataforma Zoom, para lo cual se adjunta el Link de la convocatoria.

María José Tomalá le está invitando a una reunión de Zoom programada.

Unirse a la reunión Zoom

<https://us04web.zoom.us/j/78242130474?pwd=IE9gXJJ2uELJRDbEgkNLwtyFJqo9L.1>

ID de reunión: 782 4213 0474

Código de acceso: 8BUjv9

Saludos cordiales,

Guayaquil, 09 de septiembre del 2023  
DECAM-CEUS-2023-24973

Ingeniero

**Rafael Ramón Sandoval Vela**

**Representante Legal**

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO S.A.**

Arquitecto

**Luis Alfonso Saltos**

**Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial.**

Ingeniero

**Adrián Zambrano Montesdeoca**

**Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes.**

Magister

**Luis Alfredo Aguirre Sánchez.**

**Líder de Servicio al Cliente-CNEL GYE**

Coronel

**Martín Cucalón de Icaza**

**Jefe del Benemérito Cuerpo Bomberos de Guayaquil**

Ingeniero

**Jeffrey Barberán Solórzano**

**Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA**

Ingeniero

**Alex Anchundía Peláez**

**Director de Gestión de Riesgos y Cooperación.**

Señor

**Fernando Cornejo Valdez.**

**Director de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Especiales.**

Abogado

**Javier Guzhñay Zurita**

**Gerente de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil**

**Asunto:** Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUA-E). Proyecto Urbanístico Mirabella.

De conformidad a la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones**, publicada en **Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022**, la cual indica:

[...]

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

...3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA,

Guayaquil, 09 de septiembre del 2023  
**DECAM-CEUS-2023-24973**

*CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.*

[...]

**98.6. Aplicación de la Ventanilla Única.** - Previo al ingreso de toda documentación requerida vía web y a la concesión de una aprobación de proyecto urbanístico, o en el evento de que la magnitud o particularidad de un proyecto arquitectónico o un régimen de propiedad horizontal requieran de informes técnicos y factibilidades de las Direcciones Municipales competentes y de determinadas entidades de servicios públicos vinculadas a la Municipalidad, la Subdirección de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo procederá de la siguiente manera:

a.- Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; uno de la Dirección de Gestión de Riesgo, si fuera el caso, y las Gerencias de la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y la Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida. El Registro o permiso que otorgue la Municipalidad de Guayaquil es independiente y estará condicionado en su ejecución a la obtención de la respectiva autorización de las empresas de servicios públicos, como los de electricidad y de telecomunicaciones, o de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial.

[...]

En atención al **Requerimiento # 012-2023-74154** ingresado el 25 de agosto del 2023, mismo que se refiere a comunicación suscrita por el Ing. Rafael Ramón Sandoval Vela Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, quien solicita la Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) del **Proyecto Urbanístico Mirabella**, a desarrollarse en el predio signado con el código catastral No. 96-461-2-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha en el sector de Chongón, hemos procedido a convocarlos a una reunión de trabajo por video conferencia para el día **jueves 14, de septiembre del 2023, a las 10:00 horas** a llevarse a cabo mediante la plataforma Zoom. Cuya agenda tratará sobre los informes que fueron generados acerca de la **Factibilidad Técnica** del Proyecto para calificar al **Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE)**, en cumplimiento al art.93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Sin otro particular que comunicar, me suscribo.

Atentamente,



Firmado digitalmente por  
MARIA JOSE TOMALA  
LITARDO

Adjuntos: copia simple solicitud;

Archivo DECAM/CEUS/MT.



# MEMORANDO



Guayaquil, 15 de junio de 2023  
**DACMSE-P-2023-2340**

**PARA:** Ab. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec,  
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**  
 Ing. Cristhian Benalcázar,  
**SUB-DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**

**DE:** Fernando Cornejo Valdez,  
**DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (DACMSE).**

**ASUNTO:** Devolución del Sistema de Recolección de desechos sólidos no peligrosos y de escombros del Proyecto Urbanización MIRABELLA.

**REF.:** Memorandos: DECAM-CEUS-2023-14652, del 1 de junio del 2023 y DECAM-CEUS-2023-15734, del 14 de junio del 2023.

Mediante memorandos epigrafiados en la referencia, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), comunica que en relación al requerimiento 2023-38593, suscrito por el Ing. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante General de Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantil Mirabella, mediante el cual solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) del Proyecto Urbanístico Mirabella, signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0-1.

Luego de revisada la documentación presentada y la memoria de desechos sólidos no peligrosos presentada, se indica las sig. Observaciones:

1. En la ficha técnica debe constar nombre de la propietaria del predio.
2. La ubicación presentada en pdf, debe ampliarse su tamaño y entorno y contener el nombre de las calles circundantes del predio.
3. En la descripción del proyecto, debe constar el área fluctuante de los predios y tipo de viviendas.
4. Presenta 77 parqueos, sin indicar ubicación de los mismos, igualmente la Administración no se aprecia en el pdf del plano de la memoria.
5. No presenta análisis ni detalles de vías internas de la urbanización, en la memoria de desechos.
6. No presenta en las memorias, cantidad ni cálculos de generación desechos sólidos no peligrosos del personal de servicio, mantenimiento ni de recolección interna de desechos.
7. Presentar aprobación de servidumbre del canal y a que distancia exactamente proyecta el Centro de acopio de desechos.
8. No presenta los Planos urbanísticos en AutoCAD, solo presenta Pdf, donde No se aprecian los planos escaneados, Ni presenta detalles del centro de acopio en dwg.
9. Presentar Memoria del manejo y disposición final de escombros, con los volúmenes de escombros y desperdicios que generará la obra, debe adjuntar Acta de Compromiso.

Por lo antes expuesto, comunico que, para emitir el informe del análisis del Sistema de Recolección de desechos sólidos no peligrosos del Proyecto indicado, se deberá enviar a través de la DECAM, la corrección de la MEMORIA del sistema de Recolección de desechos sólidos no peligrosos y los planos Urbanísticos, ubicación del centro de acopio y detalles del mismo en AutoCad.



Urbanización MIRABELLA. Página 2 de 2.  
DACMSE-P-2023-2340.

Todo esto de acuerdo a la "Ordenanza que Norma el Manejo de los Desechos Sólidos No Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil", y de escombros.

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

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

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

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

Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez,  
**DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y  
SERVICIOS ESPECIALES.**

C.c.: Ing. Ing. Jorge Murillo F., **JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.**  
Cnrl. Mario Mendieta, **JEFE DE ASEO CANTONAL-DACMSE.**  
Arq. Jennifer Vera, **JEFA DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**  
Srta. María Núñez O., **ASISTENTE DEL DIRECTOR DECAM.**  
Srta. Jenny Cando S., **SECRETARIA DE JEFE DECAM.**  
Ing. Alex Montesdeoca B., **ASISTENTE DACMSE 4.**  
Archivo JMF/EF.

Elaborado por:	Arq. Elias Flores T., Supervisor DACMSE 6
Supervisado por:	Ing. Alex Montesdeoca B., Asistente DACMSE 4
Firma jefe de Área	Ing. Jorge Murillo F.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Guayaquil, 1 de junio de 2023  
DECAM-CEUS-2023-14652

Ingeniero

**Fernando Cornejo Valdez**

Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales.

Asunto: Requerimiento No. 2023-38593; Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE). Proyecto Urbanístico Mirabella.

Con la finalidad de dar atención al oficio s/n, ingresado a través del requerimiento No. 2023-38593 el 10 de mayo de 2023, suscrito por el Ing. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante General de Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantil Mirabella; mediante el cual solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) del Proyecto Urbanístico Mirabella, a implementarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha en el sector de Chongón, a la altura del Km 24 de la Vía a la Costa.

En aplicación de la Ventanilla Única, artículo 9 de la Reforma a la Ordenanza para la Facilitación de Trámites de Construcción y de Propiedad Horizontal, publicada en la Gaceta Oficial No. 35, el 30 de octubre del 2015, ponemos a su consideración para su revisión y/o aprobación de ser el caso de acuerdo con su competencia los archivos remitidos por el solicitante: **Memoria de Desechos Sólidos, Presupuesto General, Plano urbanístico**, (se hará llegar la documentación por email mediante un enlace compartido) del proyecto urbanístico mencionado.

Reconociendo de antemano vuestro apoyo al presente esfuerzo tendente a la agilización y simplificación de los procesos inherentes a la aprobación de los proyectos urbanísticos y en el marco de lo que dispone el Art. 9 literal a) de la precitada Ordenanza, reiteramos a usted nuestra consideración y estima.

Sin otro particular que comunicar, me suscribo.

Atentamente,

Ing. Cristhian Benalcázar Orosco

**Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones.**

Adjuntos:	Copia simple: Solicitud para acogerse al régimen de desarrollos urbano arquitectónicos especiales, Extracto de la Ordenanza (art. 93 al art.95) respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.
Copia:	Ing. Andrés Intriago L., Subdirector de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales Ing. Jorge Murillo F., Jefe de Planificación DACMSE Arq. Susana Salazar R., Coordinadora Dpto. Técnico-DACMSE

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por	María José Tomalá L.	Asistente Técnico DECAM-4	
Supervisado por:	Arq. Carolina Carriel M.	Supervisora de Urbanización D.O.	

Archivo DECAM/CEUS/MT.

RECIBIDO EL  
7/JUNIO/2023  
10H.02



# MEMORANDO

Guayaquil, 10 de agosto de 2023  
**DACMSE-P-2023-3318.**

**PARA:** Ab. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec,  
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**  
 Ing. Cristhian Benalcázar,  
**SUB-DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**

**DE:** Fernando Cornejo Valdez,  
**DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (DACMSE).**

**ASUNTO:** Alcance al memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio de 2023.

**REF.:** Oficio DECAM-CEUS-2023-20649, del 31 de julio del 2023-Oficio S/N, del 21 de julio del 2023.

Como alcance al memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio de 2023 y en atención a los Oficios epigrafiados en la referencia, se modifica lo siguiente:

en la parte conclusiva del memorando DACMSE- 2023-2340, del 15 de junio de 2023 se indicó que:

... "Por lo antes expuesto, comunico que, para emitir el informe del análisis del Sistema de Recolección de desechos sólidos no peligrosos del Proyecto indicado, se deberá enviar a través de la DECAM, la corrección de la memoria del Sistema de Recolección de desechos sólidos no peligrosos y remitir a la DACMSE los planos Urbanísticos, ubicación y detalles del Centro de Acopio en AutoCad"...

**Modificatoria a la conclusión del memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio de 2023.**

La parte conclusiva del memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio de 2023, queda así:

Por lo antes expuesto, comunico que si es factible la aprobación de la "Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE). Proyecto Urbanístico Mirabella", siempre y cuando se considere las recomendaciones referidas en los numerales 1 al 9, emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023, las cuales se deberán considerar en el ingreso de la aprobación del Proyecto indicado.

Todo lo enunciado en el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023, sigue vigente, salvo los cambios indicados en el presente memorando.

Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente

Fernando Cornejo Valdez,  
**DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.**

C.c.: Ing. Ing. Jorge Murillo F., **JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.**  
 Cnl. Mario Mendieta, **JEFE DE ASEO CANTONAL-DACMSE**  
 Ing. Jefferson Valverde M., **JEFE DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO.**  
 Ing. Jenny Cando Suarez, **ASISTENTE DE GESTION DECAM.**  
 Sr. Oscar Quinde, **ASISTENTE DE APOYO DECAM.**  
 Ing. Alex Montesdeoca B., **ASISTENTE DACMSE 4.**  
 Archivo JMF/EF.



Alcance al memorando DACMSE-P-2023-2340. Página 2 de 2.  
DACMSE-P-2023-3318.

Elaborado por:	Arq. Elías Flores T., Supervisor DACMSE 6
Supervisado por:	Ing. Alex Montesdeoca B., Asistente DACMSE 4
Firma Jefe de Área	Ing. Jorge Murillo F.

*Ej. Flores*  
*AM*  
*JM*



16 &amp;

Guayaquil, 31 de julio de 2023  
**DECAM-CEUS-2023-20649**

**Señor**  
**Fernando Cornejo Valdez**  
 Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales

**Asunto:** Memorando DACMSE-P-2023-2340, de junio 15 del 2023;  
 Requerimiento No.2023-38593 - Solicitud de Aprobación del Informe  
 para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos  
 Especiales (DUAE) – Proyecto Urbanístico Mirabella.

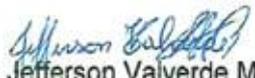
De acuerdo al requerimiento No. 2023-38593 que hace referencia al Memorando N° **DACMSE-P-2023-2340**, se traslada el oficio **s/n**, ingresado como anexo al requerimiento en base a lo solicitado en oficio generado por su Dirección, el mismo que es explícito en su contenido.

Reconociendo de antemano vuestro apoyo al presente esfuerzo tendente a la agilización y simplificación de los procesos inherentes a la aprobación de los proyectos urbanísticos y en el marco de lo que dispone el Art. 93 de la de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, reiteramos a usted nuestra consideración y estima.

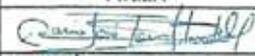
Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

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

  
 Ing. Jefferson Valverde M.  
**Jefe de Control de Edificaciones,  
 Uso de Suelo y Urbanizaciones**

Adjuntos:	Oficio No s/n
-----------	---------------

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Analizado por:	Arq. María Tomalá L.	Asistente Técnico DECAM 4.	
Elaborado por:	Ing. Evelyn Naranjo S.	Analista Técnico DECAM 2	

Archivo DECAM/CEUS/EN

## ANEXO 7



SEGURAEP-GGRR- AV-2023-0003  
Guayaquil, 28 de septiembre de 2023

## INFORME TÉCNICO

**PARA:** Ing. Alex Anchundia Peláez  
**GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS.**

**REF.:** DECAM-CEUS-2023-24973 del 09 de octubre 2023.

**ASUNTO:** Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE). Proyecto Urbanístico Mirabella.

---

De mis consideraciones,

En virtud de la solicitud realizada por la Arq. María José Tomalá Supervisora de Urbanización D.O de la DECAM para la calificación de la factibilidad del Proyecto Urbanístico "MIRABELLA", cumpla con informar que mediante informe DGRC-2023-0960 se realizaron las siguientes observaciones al proyecto:

"...

- *A pesar que se observa (en la información recibida) que el proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se debe recomendar al propietario del terreno realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre correspondiente, conforme lo establecido en los Art 1 y 3 de la "Reforma a la Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para Canales Abiertos para Aguas Lluvias", detallados en el punto 1.3 de este informe.*
- *Contar con el pronunciamiento de CNEL EP, quienes deberá determinar la existencia o no de líneas eléctricas correspondientes al Sistema Nacional Interconectado al interior del solar analizado y las servidumbres correspondientes, mismas que deberán respetarse.*
- *Como parte de las buenas prácticas constructivas, se debe recomendar al promotor del proyecto elevar el nivel del terreno por encima del nivel de la vía principal, con material compactado de buena calidad, con el fin de evitar la generación de vulnerabilidades frente a inundaciones, esto considerando que las pendientes del suelo están entre 0 y 2%. ..."*

Posteriormente, en virtud de estas recomendaciones la Arq. Daniela Merchán jefa de proyectos en representación del proyecto anteriormente mencionado remitió por correo electrónico los soportes respectivos a cada observación de la siguiente manera:

- En relación con la servidumbre se presenta el oficio EOM-DO-05866-2022 en el cual se remite la certificación de afectación de la servidumbre donde se resalta las afectaciones y no afectaciones por servidumbre de AALL y AASS, así como también mediante oficio por parte de la administradora de fondos ZION se compromete librerar y respetar las servidumbres
- Con respecto a CNEL EP mediante oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O se remite la



factibilidad al proyecto y no se menciona afectaciones por tendido eléctrico.

- Finalmente, con respecto al nivel de cota del terreno mediante oficio por parte de la administradora de fondos ZION se informa que: *“El nivel de la acera se encuentra en cota + 46.28 y el nivel del proyecto (calle) estará a cota +46.35 y las viviendas a +46.75. Ambas por encima del nivel de la vía principal”.*

Con estos antecedentes desde la Gerencia de Gestión de Riesgos se **ve factible continuar con los procesos de aprobación** del proyecto siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en los documentos adjuntos remitidos por los representantes del Proyecto Urbanístico Mirabella

Atentamente,

ANGEL  
ALBERTO  
VALDIVIEZO  
AJILA

Digitally signed by ANGEL ALBERTO  
VALDIVIEZO AJILA  
DN: cn=ANGEL ALBERTO  
VALDIVIEZO AJILA,  
serialNumber=110523100437,  
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION  
DE INFORMACION, o=SECURITY  
DATA S.A. 2, c=EC  
Date: 2023.09.28 17:04:32 -05'00'

Ing. Ángel Valdiviezo Ajila.  
**Coordinador – DGRC**

Adjuntos:	EOM-DO-05866-2022 CNEL-GYE-COM-2022-0087-O DECAM-CEUS-2023-24973 DGRC-2023-0960 EOM-SCU-05681-2023 Solicitud ZION
Copia:	

### ANEXO 8

**ANEXO 8:**  
**USOS ESPECÍFICOS DEL PREDIO**  
**CON**  
**CODIGO**  
**CATASTRAL:**  
**96-0461-002-0-0-0**



**SIMBOLOGIA CONVENCIONAL**

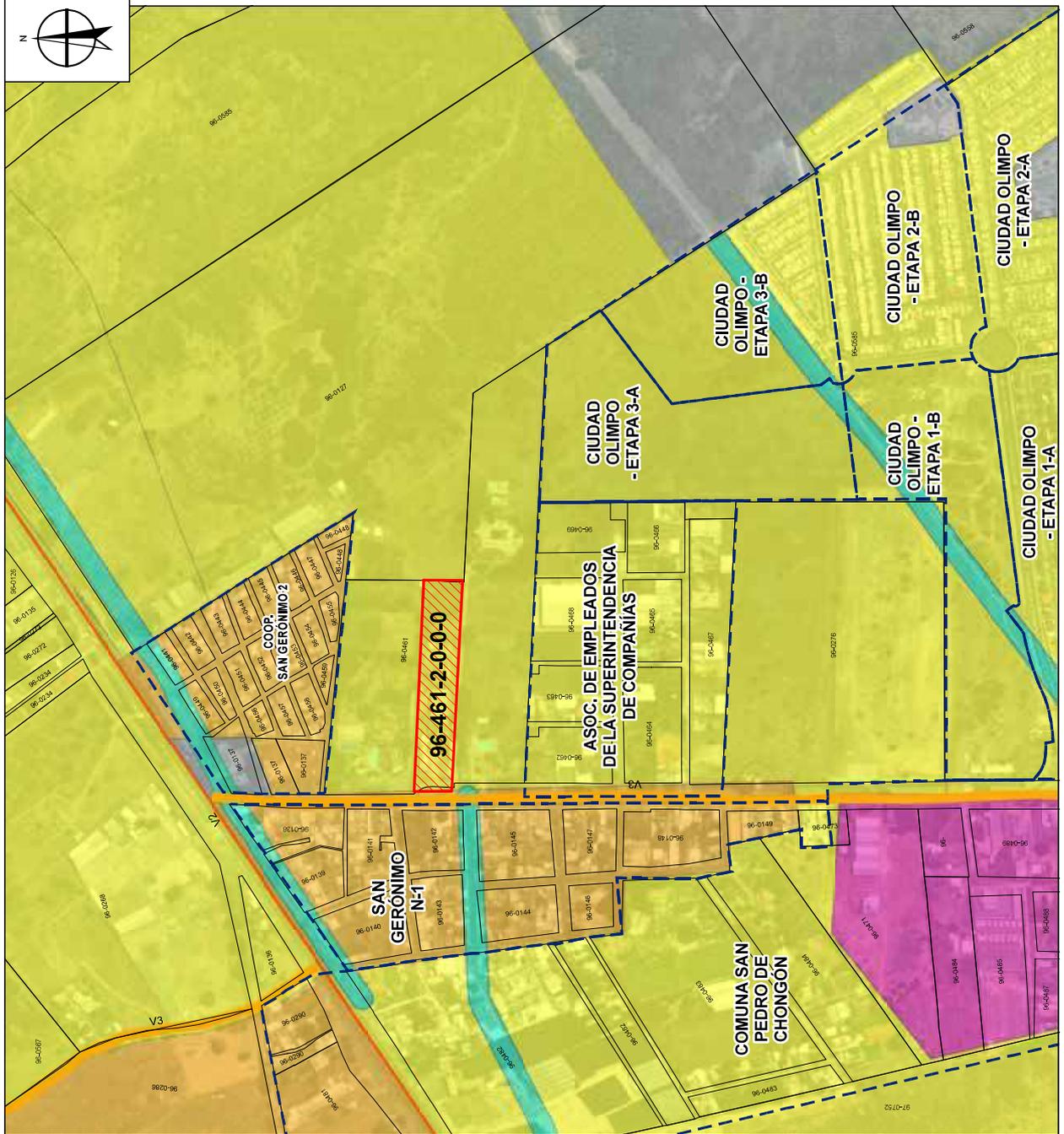
	COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES
	MANZANAS

**SIMBOLOGIA**

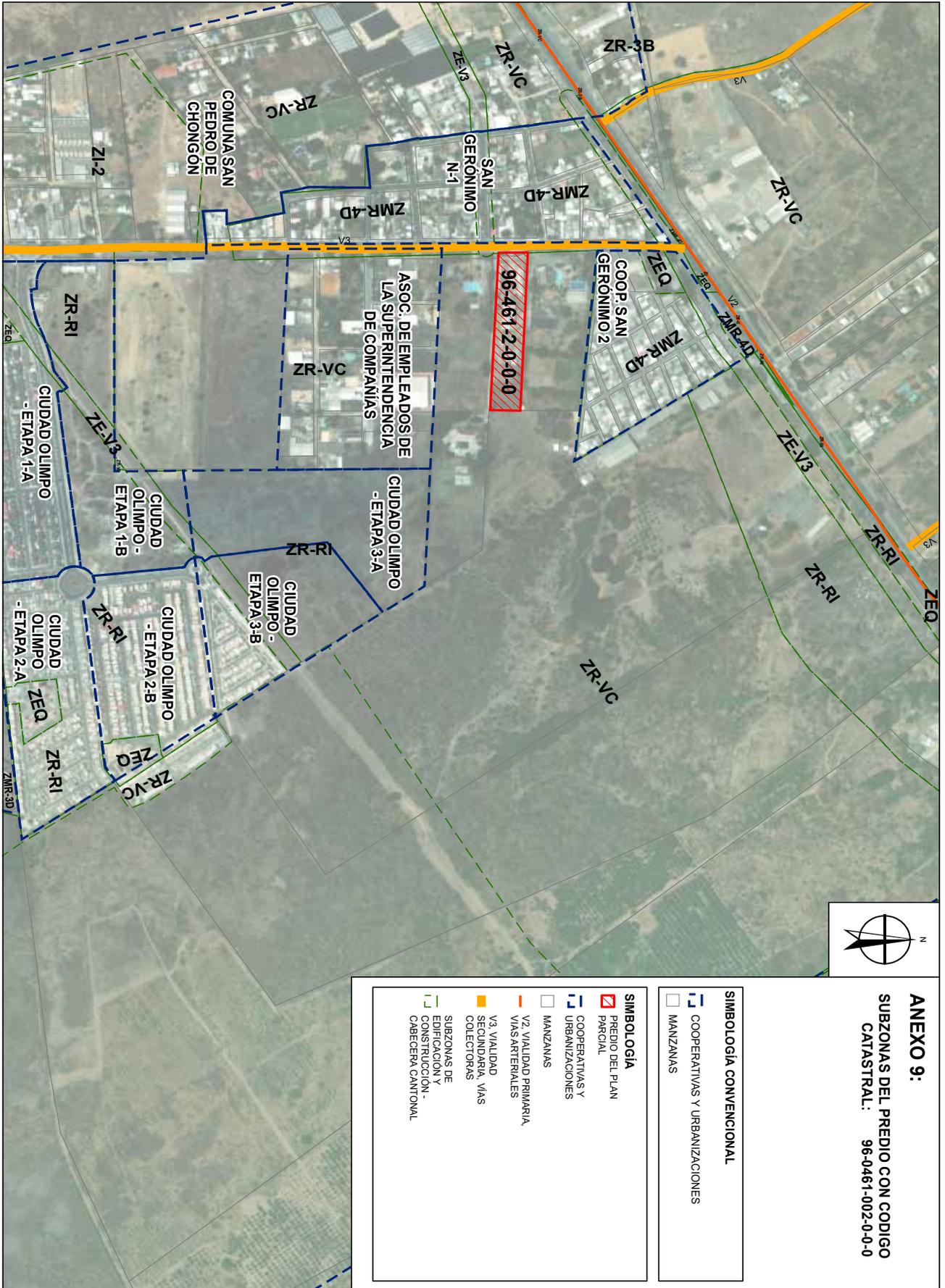
	PREDIO DEL PLAN PARCIAL		USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
	COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES		USO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
	MANZANAS		V2. VIALIDAD PRIMARIA, VIAS ARTERIALES
	V3. VIALIDAD SECUNDARIA, VIAS COLECTORAS		USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS
	USO EQUIPAMIENTO		USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO

**ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

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



ANEXO 9



**ANEXO 9:**  
**SUBZONAS DEL PREDIO CON CODIGO**  
**CATASTRAL: 96-0461-002-0-0-0**

**SIMBOLOGIA CONVENCIONAL**

	COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES
	MANZANAS

**SIMBOLOGIA**

	PREDIO DEL PLAN PARCIAL
	COOPERATIVAS Y URBANIZACIONES
	MANZANAS
	V2. VIALIDAD PRIMARIA, VIAS ARTERIALES
	V3. VIALIDAD SECUNDARIA, VIAS COLECTORAS
	SUBZONAS DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION - CABECERA CANTONAL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Guayaquil, 31 de enero del 2024  
SMG-AAA-2024-01599

Abogado  
Fernando A. Suárez Vodopivec  
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,  
CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**  
Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día de hoy miércoles 31 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR:** la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA", solicitado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2023-009815 del 29 de diciembre de 2023, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y a los interesados.

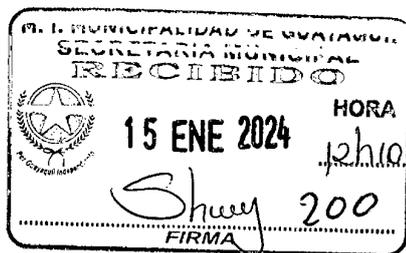
Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

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

FC-K/JTF/JMM

Anexo expediente

C.c.: Alcalde, Procurador Síndico Municipal, Director Financiero, Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, Archivo.



JMM

Guayaquil, 29 DIC 2023

DAJ-IJ-2023-009815

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

Ref.: SMG-AAA-2023-09360, DECAM-CEUS-2023-30997 y  
DECAM-CEUS-2023-36252

De mi consideración:

En atención al primer oficio de la referencia a través del cual se traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997**, suscrito por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, relacionado con la aprobación de la calificación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto urbanístico Mirabella; al respecto, cumpla con indicar lo siguiente:

#### 1.- ANTECEDENTES:

1. Mediante comunicación de fecha 25 de agosto de 2023, el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Mirabella, solicitó al Subdirector y al Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, lo siguiente:

*"(...) solicitamos darle continuidad al proceso de aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), motivo por el cual se adjunta la nueva información como alcance al Requerimiento #012-2023-38593, tomando en consideración la subsanación sobre la dimensión del ACM, tal como lo menciona la normativa; así como también, el reglamento interno del proyecto."*

2. Consta en el expediente un "CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON CÓDIGO MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18 PRESENTADO POR EL PROMOTOR/COSTRUCTOR FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA", otorgado por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
3. A través del oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997** del 13 de noviembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, solicitaron al señor Alcalde lo siguiente:

"(...)

#### RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD DEL ANTEPROYECTO:

1. De acuerdo al Art. 75 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (...), según el mapa 64.1 el predio en



consulta se encuentra situado en el PIT-15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.

- (...)
2. Según el Mapa 27 Densidad Poblacional de la precitada Ordenanza de "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo", (...), el predio solicitado se ubica acorde a los RANGOS DE DENSIDADES en: "MUY BAJA 0 – 9".
- (...)

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

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

"[...] La Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad amparado el Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa de la Edición Especial N° 87 detallado en el apartado 114.4.1 correspondiente a un proyecto "en programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de; 800 hab./ha de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 – anexo 8.6 densidades Vía a la costa." y de la Tabla de Densidad en la Tabla 106. "Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos", en la sección 5. Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal para una planificación estratégica [...]"

(...)

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA NORMA DE EDIFICACIÓN:**

El (...) Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, y el (...) Responsable Técnico, en su propuesta Urbanística y Reglamento Interno, presentan lo siguiente:

(...)

Se verifica que el proyecto incumple con los parámetros de edificabilidad indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por el cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.

(...)

**CON RESPECTO A LOS VALORES A CANCELAR:**

(...)

Por lo expuesto, no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, con Código **MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18**, presentado por el Promotor/Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella.

**CONCLUSIÓN:**

En consecuencia, toda vez que constan los informes favorables de las diferentes Empresas Prestatarias de Servicios Básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en los Artículos 93 y 100.6. literal a) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil esta Dirección emite su criterio técnico y considera factible que el M. I. Concejo Municipal, previo informe favorable de Asesoría Jurídica, resuelva:

- Aprobar la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA".

**Nota.-**

- ❖ Posterior a la aprobación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo urbanístico, con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de la ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- ❖ Este informe no autoriza movimiento de tierra ni inicio de obras urbanísticas, ni autorización de venta de solares."

4. En virtud de lo dispuesto en el Artículo 95, numeral 8 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", la Dirección Financiera debe emitir su



pronunciamiento respecto del informe elaborado por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Minero, para la aprobación del presente trámite, el mismo que no consta en el expediente, razón por la cual, esta Procuraduría Síndica Municipal a través de oficio No. **DAJ-IJ-2023-008727** del 23 de noviembre de 2023, retorna el expediente a la dirección solicitante, a efectos de que se de cumplimiento con lo señalado en el indicado artículo.

5. Con el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-34412** del 24 de noviembre de 2023, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, solicitó al Director Financiero Municipal, el pronunciamiento respecto de lo indicado en el numeral anterior.
6. Mediante el oficio No. **DF-2023-4280** del 05 de diciembre de 2023, el Director Financiero Municipal informó a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, lo siguiente:

*"(...), esta Dirección Financiera, (...) considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza."*

7. En razón de lo anterior, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, a través del oficio No. **DECAM-CEUS-2023-36252** del 06 de diciembre de 2023, informaron a esta Procuraduría Síndica Municipal, lo siguiente:

*"(...)  
Por lo expuesto, toda vez que se ha emitido y adjuntado el pronunciamiento del Director Financiero el mismo que no altera en nada el análisis técnico y la conclusión del oficio N° DECAM-CEUS-2023-30997, esta Dirección se ratifica en dicho informe remitiendo para la continuidad de trámite respectivo toda documentación requerida para el sometimiento al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) del proyecto Urbanístico MIRABELLA."*

## 2.- NORMATIVA APLICABLE:

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

*"Artículo 54.- Funciones. - Son Funciones del Gobierno autónomo descentralizado Municipal las siguientes*

*(...)*

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

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

*(...)*

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

*"Art. 57.-Atribuciones del concejo municipal.-Al concejo municipal le corresponde:*

*(...)*

*t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...)"*





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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(...)”*

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

*100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:*

*a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada Lo resaltado y subrayado me pertenece*

*(...)”* 



### 3.- CRITERIO JURÍDICO:

En el marco de lo expuesto, al ser un tema eminentemente técnico y tomando en consideración los informes de las diferentes dependencias municipales y de las empresas prestadoras de servicios públicos que se adjuntan con el informe No. **DECAM-CEUS-2023-30997** del 13 de noviembre de 2023; así como también lo expresado en el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-36252** del 06 de diciembre de 2023, suscritos por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, a través de los cuales emiten el criterio técnico favorable y consideran procedente la solicitud realizada por el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Mirabella, esta Procuraduría Síndica Municipal considera que no existe impedimento de carácter jurídico para que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 93 (numeral 3) y 100 (acápito 100.6.) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, el señor Alcalde -de considerarlo pertinente- ponga en conocimiento del M. I. Concejo Municipal, para que en uso de sus atribuciones previstas en el artículo 57 letra t) del COOTAD, conozca y resuelva respecto de la solicitud de Aprobación de la Calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio con código catastral No. 96-0461-002-0-0-1, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA".

Atentamente,

Ab. Francisco Mendoza Vélez  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**

13/12/2023

ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.	
REVISADO POR AB. CAROL ALVEAR MOSQUERA	

ADJUNTO EXPEDIENTE

C.C. SR. AQUILES ALVAREZ HENRIQUES-ALCALDE DE GUAYAQUIL  
 AB. FERNANDO SUÁREZ VODOPIVEC-DIRECTOR DE DECAM  
 ING. CRISTIAN BENALCÁZAR OROSCO-SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

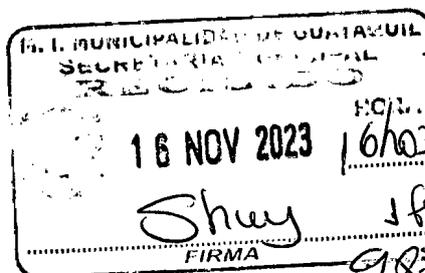


DECAM-CEUS-2023-30997

13 de noviembre de 2023

Página 1 de 15

Señor  
**Aquiles Alvares Henriques**  
Alcalde de Guayaquil  
En su despacho. -



**Asunto:** Requerimiento N° 2023-74154, Calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del Proyecto Urbanístico "MIRABELLA".

En atención al oficio s/n ingresado mediante requerimiento N° **012-2023-74154** el 25 de agosto de 2023, a través de la cual el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, ha solicitado dar continuidad al proceso de "**Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) - Proyecto Urbanístico Mirabella**", implantado en el predio signado con el código catastral N° 96-0461-002-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha, sector Vía a la Costa, parroquia Tarqui; al respecto informamos:

**ANTECEDENTE:**

- Mediante oficio N° **DECAM-CEUS-2022-26585**, del 07 de noviembre del 2022, el Arq. Christian Ponce Valverde, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero y Arq. Diana Villao Sánchez, Subdirectora de Control de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo, funcionarios de aquella administración, aprobaron:

*"[...] la Consulta previa del Anteproyecto Urbanístico "Mirabella", a desarrollarse en el solar signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha, sector Vía a la Costa; condicionado que para la aprobación del Proyecto Urbanístico y Autorización para el Inicio de Obras urbanísticas, deberá contar con el Plan Parcial aprobado, el mismo que definirá la densidad poblacional, condiciones de ordenamiento y de edificación, dejando en claro que actualmente estas no se sujetan a la normativa que corresponde a la Zona De Vía a la Costa [...]"*

**RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD DEL ANTEPROYECTO:**

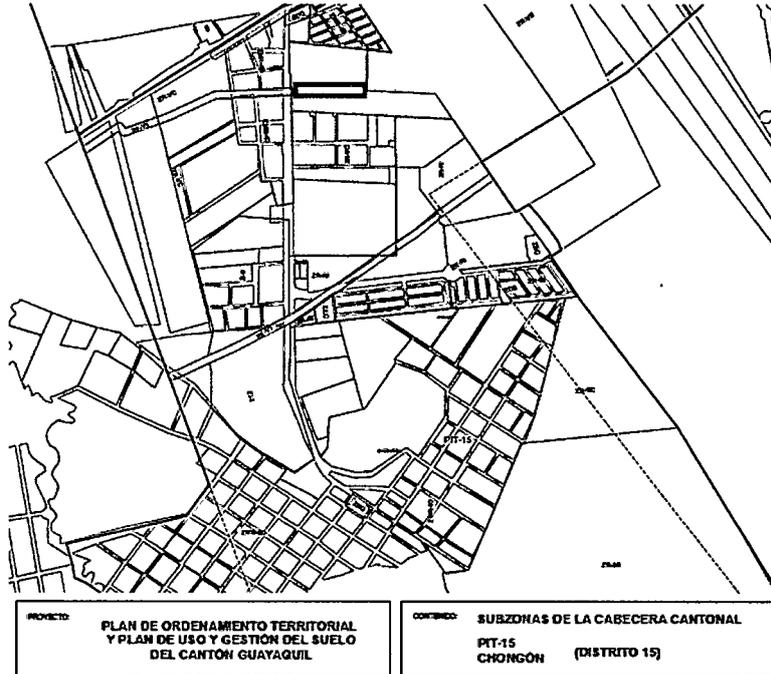
- De acuerdo al Art. 75 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, publicada en Gaceta Municipal No. 37, según el mapa 64.1 el predio en consulta se encuentra situado en el PIT-15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

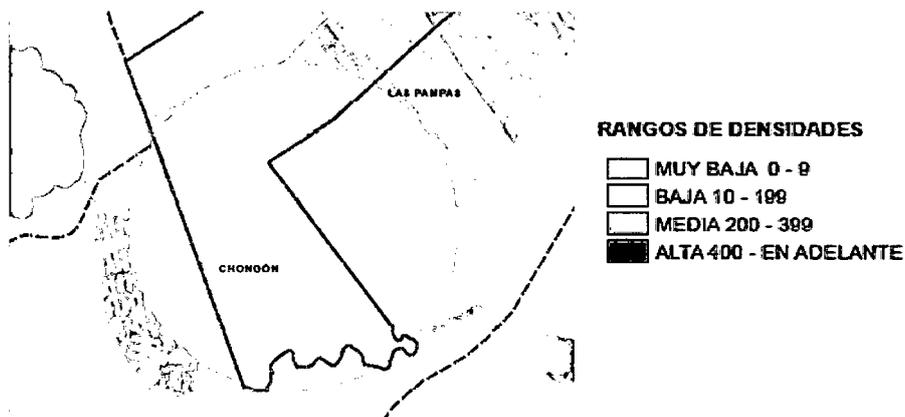


DECAM-CEUS-2023-30997  
13 de noviembre de 2023  
Página 2 de 15



MAPA 64.1. SUBZONAS DE LA CABECERA CANTONAL

- Según el Mapa 27 Densidad Poblacional de la precitada Ordenanza de "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo", publicado en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1697 del 30 de septiembre de 2021, el predio solicitado se ubica acorde a los RANGOS DE DENSIDADES en: "MUY BAJA 0 - 9".





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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 3 de 15

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

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

*"[...] La Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad amparado el Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa de la Edición Especial N°87 detallado en el apartado 114.4.1 correspondiente a un proyecto "en programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800 hab. / ha de acuerdo con los establecido en el mapa 81 – anexo 8.6 densidades Vía a la costa." y de la Tabla de Densidad en la Tabla 106. "Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos", en la sección 5. Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal para una planificación estratégica [...]"*

**NORMATIVAS APLICABLES:**

1. La Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil vigente, entre otras cosas establece:

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

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

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



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



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 4 de 15

**2. La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:**

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

*1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.*

*Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.*

*2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup>. En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m<sup>2</sup>*

*3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto. (...)*

***Art. 92.3.- Cambio en el aprovechamiento del suelo:** el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.*

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

*1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será*



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 5 de 15

designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.
2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.
5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.
6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.
8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

"[...] VIA A LA COSTA

**Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa.**

- 114.1. **Objeto.** - La presente norma sectorial tiene por objeto complementar las normas que rigen para el sector denominado vía a la Costa contenido en los polígonos de intervención territorial (PIT) 14 y 15, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- 114.2. **Aprovechamiento del suelo.** - Las normas de Aprovechamiento del Suelo son las contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil en su Anexo 9.



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 6 de 15

**114.3. De la Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC).** – En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 y 15 (Distritos 14 y 15), en donde se ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS. [...]"

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD NETA		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Otros	Área m <sup>2</sup>	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml	
ZR-VC	---	SI	SI	---	---	Predios que no sean frentistas a la Vía Jaime Nebot Velasco o que pertenezcan a un proyecto urbanístico	180	9	2/	1/	1,60	3,00 o 5,00 (*)	1,00	2,00	
						Predios frentistas a la Vía Jaime Nebot Velasco que no pertenezcan a un proyecto urbanístico	1500	40							
(*) Predios con frente a la vía - 5,00 y predios con frente a vías interiores 3,00															
ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)															
1/: El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso															
2/: Ver Anexo 8.6: Mapa 81. Densidades de Vía a la Costa.															

**3. La Reforma a la Ordenanza para la Facilitación de Trámites de Construcción y de Propiedad Horizontal,** publicada en la Gaceta No. 35 de fecha viernes 30 de octubre del 2015, la misma que en su Capítulo III de la Aplicación de la Ventanilla única Art. 9 establece:

"[...] a.-Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil; un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; de la Dirección de Gestión de Riesgos, si fuere del caso, y las Gerencias de la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y de Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida".

b.- Si dentro del plazo de los quince días antes referidos uno o varios de los Directores Municipales o uno o varios de los funcionarios competentes de las entidades antes mencionadas, o sus delegados, no emitieren su pronunciamiento en un solo informe conjunto, dará lugar a que se considere de pleno derecho, informe favorable, sin perjuicio de las responsabilidades que corresponda. [...]"



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 7 de 15

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA NORMA DE EDIFICACIÓN:**

El Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, en calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, y el Arq. Javier Ponce, Responsable Técnico, en su propuesta Urbanística y Reglamento Interno, presentan lo siguiente:

<b>PÁRAMETROS</b>	<b>NORMA</b>	<b>PROPUESTA</b>
<b>ÁREA Y FRENTE DEL SOLAR</b>	180m <sup>2</sup> ; 9.00m	102.41m <sup>2</sup> ; 7.00m
<b>RETIRO FRONTAL 1</b>	3.00m	2.00m
<b>RETIRO LATERAL 1</b>	1.00m	1.00m
<b>RETIRO LATERAL 2</b>	1.00m	0.00m
<b>RETIRO POSTERIOR</b>	2.00m	1.50m
<b>COS</b>	El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso.	60%
<b>CUS</b>	160%	130%
<b>DENSIDAD</b>	270 hab./ha.	480 hab./ha.

Se verifica que el proyecto incumple con los parámetros de edificabilidad indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por lo cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial. (2)

**SOCIABILIZACIÓN:**

La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

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

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



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



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 8 de 15

1. En cumplimiento a la referida Ordenanza, mediante requerimiento No. 012-2023-26735 del 29 de marzo del 2023, el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, anexa oficio s/n, indicando:

*"[...]Solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales." que se llevará a cabo el día viernes 14 de abril 2023 del presente año en las instalaciones del predio ubicado en la Av. Paquisha en el sector de Chongón, a la altura del Km 24 Vía la Costa, manzana 461 villa 2 desde las 10:00 am hasta las 12:00 pm.[...]."*

2. Mediante oficio No. **DECAM-CEUS-2023-6677** del 14 de marzo del 2023, se trasladó comunicación emitida por el Sr. Rafael Sandoval Vela, Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. a fin de asistir a la sociabilización en la fecha propuesta.
3. A través, del Memorando No. **DVC-2023-602** del 12 de mayo del 2023, la Lcda. Enith Romero Macas, Directora de Vinculación con la Comunidad, informa:

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

### **RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA**

En cumplimiento a las ordenanzas indicadas en párrafos anteriores, se convocó a una reunión de trabajo mediante oficio N° **DECAM-CEUS-2023-15734** para el día 19 de junio de 2023 a las 11:00 horas, llevada a cabo por video conferencia mediante plataforma ZOOM, con la concurrencia de los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, así como representantes de la promotora de la mencionada urbanización, a través del cual en acta de reunión se informó lo siguiente:



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 9 de 15

**1. Corporación Nacional de Electricidad CNEL:**

El representante de la entidad, indicó las redes eléctricas no están aprobadas por parte de CNEL, debido a que la documentación ingresada es la misma que ingresaron en ocasiones anteriores, cuyas observaciones no han sido absueltas, también informa que para calificarse como viviendas de interés social la promotora debe adjuntar a CNEL el certificado de calificación de vivienda de interés social emitido por el MIDUVI. Sin embargo, la promotora aclara que cuentan con factibilidad por parte de CNEL, requisito en el proceso de Aprobación DUAE. Representante de CNEL informa que dará contestación de acuerdo a lo solicitado en el oficio N° DECAM-CEUS-2023-15734. no

**2. Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil:**

El representante de la entidad, manifestó que ya se emitió un oficio a la DECAM donde se indica que el proyecto urbanístico ya tiene disposiciones técnicas, se informa a la promotora que se recibió el Oficio No. 1331-CGIP-BCBG-2023. ✓

**3. Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil:**

La representante de la ATM indicó que ya se emitió la aprobación del estudio de tráfico del proyecto en mención, recalcó que la documentación que adjuntó la DECAM no es la misma de la aprobación que emitieron, ya que se han realizado cambios en el proceso de la aprobación, por tanto, ATM emitirá oficio de aprobación para aplicar al régimen DUAE y adjuntará planos aprobados. no

**4. Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA:**

El representante de Interagua indicó que se enviará a la DECAM el oficio con la información que necesitan, además informa que el proyecto tiene temas por revisar, por ende, se envía oficio favorable con sus respectivas observaciones. ✓

**5. Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales:**

No estuvo presente

**6. Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes:**

No estuvo presente

**7. Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones:**

No estuvo presente.

- A través, del requerimiento N° 012-2023-74154 ingresado el 25 de agosto del 2023, mismo que se refiere a comunicación suscrita por el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA indica:



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



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 10 de 15

*"(...) se puede evidenciar que todas las Direcciones Municipales y Entidades Competentes han emitido su pronunciamiento POSITIVO sobre la factibilidad técnica del proyecto conforme a lo requerido en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones en sus artículos 93 y 95 uno de sus requisitos para acogerse al DUAE. (...)" solicitamos darle continuidad al proceso de aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), motivo por el cual, se adjunta la nueva información como alcance al Requerimiento # 012-2023-38593(...)"*

Por lo expuesto mediante oficio **DECAM-CEUS-2023-24973**, se vuelve a convocar a una reunión de trabajo para el día 14 de septiembre de 2023 a las 10:00 horas, llevada a cabo por video conferencia mediante plataforma ZOOM, cuya reunión de trabajo tratará de los informes de factibilidad que fueron generados para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a través del cual en acta de reunión se informó lo siguiente:

**1. Corporación Nacional de Electricidad CNEL:**

*El Ing. Eduardo Ortiz, indicó que en su momento se remitió una factibilidad para brindar el servicio eléctrico al proyecto urbanístico con una vigencia de 3 años, ese documento ya fue emitido. Por lo que se ratificará por correo electrónico al informe que fue generado en su momento, el mismo que se encuentra vigente; además, realiza una observación al diseño eléctrico que deberán corregir al momento de solicitar la aprobación de las ingenierías.*

**2. Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil:**

*El Ing. Erick Garzón, manifestó que de existir algún cambio deberá ser remitido para verificar si afecta con el diseño antes aprobado. A pesar de que ya consta con disposiciones técnicas, con oficio No. 1331-CGIP-BCBG-2023.*

**3. Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil:**

*La Ing. Laura Mazzini indicó que hace algún tiempo se emitió la aprobación del estudio de tráfico del proyecto en mención, y este a su vez dan factibilidad al proyecto DUAE y recalcó que por parte de ATM se ratificará. Además, acota que de acuerdo al plano que fue remitido por la promotora, se observa un cambio en el acceso y que para no causar confusión se debería eliminar los cruces peatonales y señaléticas indicados en el plano urbanístico ya que no son planos de señaléticas.*

*Por lo que se solicita a la promotora ingresar el plano corregido.*

**4. Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA:**

*El Ing. Henry Ponce representante de Interagua indicó que se encuentran actualizando el informe de factibilidad, hubo una observación con el caudal la cual ya se está evaluando, pero por otro lado ya se está aprobando los diseños.*



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



DECAM-CEUS-2023-30997

13 de noviembre de 2023

Página 11 de 15

5. **Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales:**

*No estuvo presente*

6. **Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes:**

*No estuvo presente*

7. **Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones:**

*No estuvo presente*

8. **Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial:**

*No estuvo presente*

9. **Representante de la Promotora:**

*La Arq. Diana Merchán, aclara que los informes que se deben generar es sobre la Factibilidad del proyecto DUAE y no informes de aprobación de Infraestructuras urbanísticas. A demás hará llegar a través de la DECAM las observaciones indicadas por ATM.*

**FACTIBILIDADES DE EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y OTRAS DIRECCIONES:**

1. Mediante oficio No. **DUPOT-2023-07857** del 12 de octubre del 2023, el Arq. Luis Alfonso Saltos, **Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial**, indica lo siguiente:

*e.n.* "(...)Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL"** (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en el Anexo 9.2 Aprovechamiento por el Polígono de Intervención Territorial (PIT), y con relación al Uso de Suelo está esta jefatura considera **técnicamente factible**, el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con código catastral **96-0461-0002-0-0-0**, al estar contenido en el Distrito de Planificación 15 con un tratamiento de consolidación y siendo su principal el **Residencial Densidad Media** y su uso complementario **Residencial Baja**.  
Conforme reunión sostenida de 6 de octubre del 2023, de la cual las observaciones realizadas a la Arq. Daniela Merchán, en su calidad de Jefa del Proyecto Urbanístico Mirabella, fueron atendidas vía correos electrónicos del 6 y 11 de octubre del presente año, indicamos que el proyecto de "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE), además de cumplir con la obligatoriedad de realizar un Plan Parcial y cumpliendo con los contenidos mínimos del PUGS en su artículo 31" (...)"

2. Con oficio No. **EPMTMG-SG-VG-2023-0516** del 06 de julio de 2023, el Abg. Vicente Guillén Chávez, Secretario General, Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP. traslada memorando No. **EPMTMG-DPM-JGAS-2023-100** del 03 de julio del 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), y la Tec. Sup. Cyntia Cueva M., Planificador de Tránsito 2, concluyen lo siguiente:



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 12 de 15

*"(...) Por lo expuesto, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, una vez que realizó el análisis conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial del Proyecto "Urbanización Mirabella", aprobó el estudio de impacto vial mismo que fue remitido al representante del promotor mediante el oficio EPMTMG-SG-VG-2023-419 de junio 29 de 2023, por lo que se considera factible el citado proyecto.*

*El promotor del proyecto deberá gestionar ante la M.I. Municipalidad de Guayaquil la actualización de los planos aprobados en el informe técnico EPMTMG-DPM-JGAS-2023-083 por el cambio del diseño arquitectónico en el ingreso y salida del Proyecto de la "Urbanización Mirabella". (...)"*

3. A través, del oficio No. **EOM-SCU-07347-2023**, del 20 de septiembre de 2023, el Ing. Carlos Torres Ortiz, Director Comercial, traslada el oficio No. EOM-SCU-06647-2023 suscrito por el Gerente de Constructores y Urbanizadores en el indica entre otras cosas lo siguiente:

*"(...) Se deja establecido que esta factibilidad, no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales pueden llevarse a cabo, cuando se presenten los respectivos diseños de obras de conexión externas al predio y sean aprobados. Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar (...)"*

4. Por medio del oficio No. **DAPAV-2023-2164** de junio 23 de 2023, el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Director de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes, comunica lo siguiente:

*"(...)"*

- *El proyecto "Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella" identificado con código No. MAATE-RA-2022-468179 del Fideicomiso Mercantil Mirabella, cuenta con Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2023-576 cuyo alcance técnico y geográfico se describe en el numeral 2 y 3 del informe técnico adjunto.*
- *Como parte de la información del proyecto, el operador no registró la actividad de sistema de tratamiento de aguas residuales, por lo que, esta actividad no forma parte del alcance del Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2023-576. De ser el caso, que el proyecto contemple esta actividad, podrá incluirse en la autorización otorgada conforme el artículo 430 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente o en su defecto regularizar la actividad conforme el artículo 450 del citado marco legal, según corresponda a las necesidades del proyecto. (...)"*

5. Mediante oficio No. **2120-CGIP-BCBG-2023**, del 18 de septiembre de 2023, el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos, comunican lo siguiente:

*"(...) Con fecha 18 de septiembre de 2020 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202000290-CGIP-BCBG para el proyecto urbanístico denominado "PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA", con un plazo de cumplimiento veinte por doce (12) meses.*



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 13 de 15

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

6. A través, del correo electrónico del 14 de septiembre del 2023, el Ing. Washington Ortiz H., se ratifica en los informes de prefactibilidad que fueron emitidos el 4 de marzo de 2022 con vigencia de 3 años; traslada oficio No. **CNEL-GYE-COM-2022-0087-O**, suscrito por el Ing. Javier De Jesús León Piguave, Director Comercial, Encargado-GYE., el cual concluye lo siguiente:

*"(...) En conclusión, es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13,8kV. al proyecto URBANIZACIÓN MIRABELLA, de acuerdo a la demanda proyectada de 668.84 kW para el año 2023 referida en la solicitud. La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios. (...)"*

7. Con Memorando No. **DACMSE-P-2023-4062**, del 13 de octubre del 2023, el Sr. Fernando Cornejo Valdez, Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, comunica:

*"(...) De acuerdo a nuestra competencia y en lo referente al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, al respecto se indica que, un VEZ SUBASANA las recomendaciones emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de jun10 del 2023, numerales 1 al 8 y de acuerdo a la nueva documentación y planos recibidos, comunico que, revisada la nueva documentación presentada, si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella", para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE).*

*En lo referente al numeral 9, Indicado en los memorandos DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023 y memorando DACMSE -P-2023-3318, del 10 de agosto del 2013, en donde se señala "Presentar Memoria del manejo y disposición final de escombros, con los volúmenes de escombros y desperdicios que generada la obra y adjuntar Acta de Compromiso", recomendación que se deberá considerar, de ser el caso, en el ingreso de la solicitud de aprobación y/o inicio de obra del Proyecto urbanístico indicado. (...)"*

8. Mediante oficio No. **SEGURA EP-GGRR- 2023-0053**, del 29 de septiembre de 2023, el Ing. Alex Anchundia Peláez, Gerente de Gestión de Riesgos, Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP., remite informe No. SEGURA EP-GGRR-AV-2023-0003 del 28 de septiembre de 2023, suscrito por el Ing. Ángel Valdiviezo, Jefe de Análisis del Riesgo y Monitoreo de Amenazas, el cual comunica lo siguiente:

*"(...) Desde la Gerencia de Gestión de Riesgos se ve factible continuar con los procesos de aprobación del proyecto siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en los documentos adjuntos remitidos por los representantes del Proyecto Urbanístico Mirabella (...)"*



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 14 de 15

**CON RESPECTO A LOS VALORES A CANCELAR:**

**La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:**

*"(...) **Art. 100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:*

- a) **Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada***
- b) En zonas o sectores denominados como históricas o inmersas en polígonos o predios con tratamiento de renovación conforme a (LOOTUGS)*
- c) Proyectos de equipamiento público, sean estos destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en cuanto a educación, cultura, salud, deporte, beneficencia, entre otros orientados a la inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.*
- d) Los DUAE que conlleven fraccionamiento de suelo, destinado a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.*
- e) Proyectos de regularización urbanística de interés social o en zonas declaradas de regularización prioritaria. (...)"*

Por lo expuesto, no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, con Código **MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18**, presentado por el Promotor /Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella.



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 15 de 15

**CONCLUSIÓN:**

En consecuencia, toda vez que constan los informes favorables de las diferentes Empresas Prestatarias de Servicios Básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en los Artículos 93 y 100.6. literal a) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil esta Dirección emite su criterio técnico y considera factible que el M.I. Concejo Municipal, previo informe favorable de Asesoría Jurídica, resuelva:

- Aprobar la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA".

**Nota. –**

- ❖ Posterior a la aprobación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo urbanístico, con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- ❖ Este informe no autoriza movimiento de tierra ni inicio de obras urbanísticas, ni autorización de venta de solares.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

Abg. Mgs. Fernando Suarez Vodopivec  
Director de Control de  
Edificaciones, Catastro, Avalúos y  
Control Minero

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

Adjuntos:	Carpeta que contiene la documentación que respalda este informe técnico.		
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM		
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	
Elaborado por:	Arq. Ma. José Tomalá L.	Supervisora de Urbanización D.O.	



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



DECAM-CEUS-2023-36252  
06 de diciembre de 2023  
Página 1 de 1

**Abogada  
Carol Alvear Mosquera**  
Jefe del Área de Investigaciones Jurídicas

**Asunto:** Pronunciamiento de la Dirección Financiera en referencia al Proyecto Urbanístico de Interés Social "MIRABELLA" sometido al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

**Referencia:** SMG-AAA-2023-0936; DECAM-CEUS-2023-30997

En atención al oficio No. **DAJ-IJ-2023-008727** del 23 de noviembre de 2023 a través del cual solicita **pronunciamiento de la Dirección Financiera**, conforme lo establece la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil en el Art. 95, al proceso de "Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) - Proyecto Urbanístico Mirabella", implantado en el predio signado con el código catastral N° 96-0461-002-0-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha, sector Vía a la Costa, parroquia Tarqui; al respecto informamos:

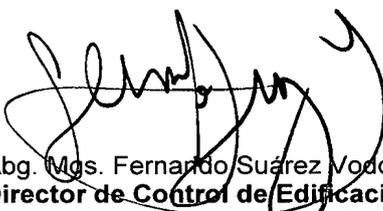
Mediante oficio N° **DF-2023-4280**, del 05 de diciembre de 2023, el Ing. Jorge Dillon Álvarez, Director de Financiero Municipal, indica:

*"[...] Dando cumplimiento a lo establecido en el número 8. del artículo 95 de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, esta Dirección Financiera, de acuerdo a las funciones establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza. [...]"*

Por lo expuesto, toda vez que se ha emitido y adjuntado el pronunciamiento del Director Financiero el mismo que no altera en nada el análisis técnico y la conclusión del oficio N° DECAM-CEUS-2023-30997, esta Dirección se ratifica en dicho informe remitiendo para la continuidad de trámite respectivo toda documentación requerida para el sometimiento al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) del proyecto Urbanístico MIRABELLA.

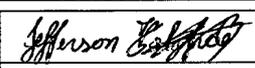
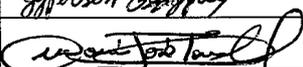
Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

  
Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec  
**Director de Control de Edificaciones,  
Catastro, Avalúos y Control Minero**

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

*12-12-2023  
16:10*

Adjuntos:	Informe técnico N°. DECAM-CEUS-2023-30997; Informe de la Dirección Financiera N° DF-2023-4280; Carpeta que contiene la documentación que respalda este informe técnico.		
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM		
Analizado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	
Elaborado por:	Arq. Ma. José Tomalá L.	Supervisora de Urbanización D.O.	



DF-2023-4280

Guayaquil, 5 de diciembre de 2023

Señores

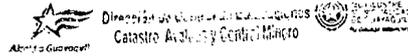
Abg. Fernando Suárez Vodopivec

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**

Ing. Cristian Benalcázar Oroscó

**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**

Presente.-



- 5 DIC 2023

RECIBIDO POR: *ceor*  
HORA: *12:40* DE LA*(Adjunta 1 Folder)*

De mis consideraciones:

En atención al Oficio **DECAM-CEUS-2023-34412**, del 24 de noviembre del presente año, con el que remiten a esta Dirección el expediente relacionado con la calificación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", a fin de que emita un pronunciamiento conforme lo dispone el numeral 8 del artículo 95 de la "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"; al respecto cumpla con manifestar lo siguiente:

La **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 87, del miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

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

(...)

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

(...)

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.-** En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

**8.** Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto al informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión



DF-2023-4280  
 Guayaquil, 5 de diciembre de 2023

onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

(...)

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

(...)

**100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

- a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada”.

Consta agregado al Expediente el “CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON CÓDIGO MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, PRESENTADO POR EL PROMOTOR / CONSTRUCTOR FIDEICOMISO MIRABELLA”, emitido por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8. del artículo 95 de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, esta Dirección Financiera, de acuerdo a las funciones establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza.

Atentamente,

*Jorge Dillon Álvarez*  
 Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez  
 DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

Alcaldía Guayaquil

Dirección de Contr. l de Edificacio  
 Catastro, Avalúos y Control Minero

DIRECCIÓN

SUB. CATASTRO

SUB. CEUS

INFORME

UNIDAD TOPOGRAFIA

UNIDAD GESTIÓN MINERA

UNIDAD ARCHIVO

CONOCIMIENTO

MUY ILUSTRE  
 GOBIERNO AUTÓNOMO  
 DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DE  
 GUAYAQUIL

Elaborado por:	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg.
	Abg. Carol Alvear Mosquera, JEFE DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
	Ing. Carlos Cepeda Santillán, TESORERO
	Ing. María Giler Muñoz, JEFA DE RENTAS
	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg., ESPECIALISTA LEGAL - TRIBUTARIO
	Archivo



G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
RECIBIDO EN LA DIRECCION FINANCIERA



HORA 11:00  
19/11/23  
RECEPCION



ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
DECAM-CEUS-2023-34412  
Página 1 de 2

Ingeniero  
Jorge Dillon Álvarez  
Director Financiero  
En su despacho.

Asunto: DAJ-IJ-2023-008727

Ref.: Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA".

En atención al oficio del asunto, suscrito por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, a través del cual se remite el expediente referente a la Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", manifestando que "...si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite", al respecto, comunicamos lo siguiente:

La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial —Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:

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

(...)

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

[...]

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

8. **Dirección Financiera**, deberá **pronunciarse** respecto a informe elaborado por DECAM, **referente al valor a cancelar** por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las **formas de pago** en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.



Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
**DECAM-CEUS-2023-34412**  
 Página 2 de 2

[...]

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

[...]

**100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:**

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada (...)"

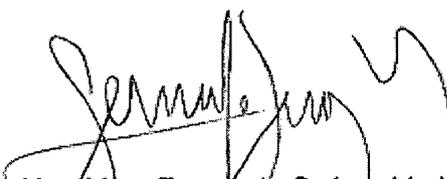
**(Énfasis agregado)**

En razón de lo enunciado en el informe N° DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023, se consideró que no procede el pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, y atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requirió el pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial para el Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" por cuanto no hay obligación legal de pagar y en consecuencia no hay forma de pago que revisar, de conformidad con el Art. 95 numeral 8 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, particular a considerarse por usted.

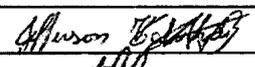
No obstante, y en atención a la observación realizada por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, me permito remitir el expediente para que la Dirección Financiera emita su pronunciamiento para calificar al Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), en el marco de sus competencias al tenor de lo previsto en la norma antes referida.

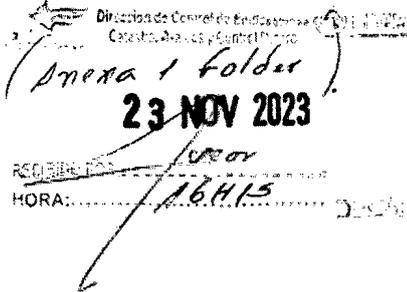
Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

  
**Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec**  
**Director de Control de Edificaciones,**  
**Catastro, Avalúos y Control Minero**

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

Adjuntos:	Oficios N° DAJ-IJ-2023-008727 y Un Folders del Proyecto Mirabella	
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M. Jefe de Control de Edificaciones. Uso de Suelo y Urbanizaciones	
Elaborado por:	Arq. Mariela Cercado C., Asistente Técnico DECAM-4	



ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 23 NOV 2023

DAJ-IJ-2023- 008727

Abogado

Fernando Suárez Vodopivec

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**

Ingeniero

Cristhian Benalcázar Orosco

**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**

En sus despachos.-

Ref.: SMG-AAA-2023-09360 y DECAM-CEUS-2023-30997

De mi consideración:

En atención al primer oficio de la referencia mediante el cual el Secretario Municipal traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal, el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997** y expediente, relacionado con el trámite de calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial, solicitado por el Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA; al respecto, cumpla en indicar que una vez revisada la documentación remitida, se realiza la siguiente precisión:

**I. ANTECEDENTES:**

Conforme consta en la página 14, último inciso de su informe, se señala que respecto del citado proyecto urbanístico "(...), no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, (...), presentado por el Promotor/Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella".

**II. BASE JURÍDICA:**

La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", establece al respecto:

*"Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:  
(...)"*



8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

(...)."

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

(...)

100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada

(...)."

**III. CRITERIO JURÍDICO:**

Visto lo anterior, y según consta en el artículo 95, numeral 8 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil", que establece los contenidos mínimos de los informes municipales, es criterio de esta Procuraduría Síndica Municipal que la Dirección Financiera debe pronunciarse respecto del informe elaborado por la DECAM, con relación al valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 de la precitada ordenanza; si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite.

En razón de lo antes expuesto, me permito remitir la documentación recibida para los fines pertinentes, sin perjuicio de que una vez subsanada la observación realizada, se la vuelva a ingresar a esta Procuraduría Síndica Municipal, para la elaboración del informe solicitado.

Atentamente,

Ab. Carol Alvear Mosquera  
**JEFE DEL ÁREA DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS**

22/11/2023  
 ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.

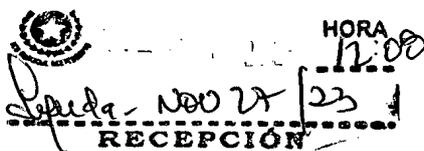
C.C. AB. FELIPE CABEZAS-KLAERE-SECRETARIO MUNICIPAL

Dirección de Control de Edificación y Catastro, Avalúos y Control Minero

DIRECCIÓN	<input type="checkbox"/>	UNIDAD TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/>
SUP. CATASTRO	<input type="checkbox"/>	UNIDAD GESTIÓN MINERA	<input type="checkbox"/>
SUB. CEUS	<input checked="" type="checkbox"/>	UNIDAD ARCHIVO	<input type="checkbox"/>
INFORME	<input type="checkbox"/>	CONOCIMIENTO	<input type="checkbox"/>



G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
RECIBIDO EN LA DIRECCIÓN FINANCIERA



Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
DECAM-CEUS-2023-34412  
Página 1 de 2

**Ingeniero**  
**Jorge Dillon Álvarez**  
Director Financiero  
En su despacho.

**Asunto:** DAJ-IJ-2023-008727

**Ref.:** Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA".

En atención al oficio del asunto, suscrito por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, a través del cual se remite el expediente referente a la Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", manifestando que "...si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite", al respecto, comunicamos lo siguiente:

**La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial —Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:**

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

(...)

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

[...]

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

8. **Dirección Financiera** deberá **pronunciarse** respecto a informe elaborado por DECAM, **referente al valor a cancelar** por parte del propietario del proyecto DUAЕ, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 **y las formas de pago** en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAЕ.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.



*[Handwritten signatures and stamps]*  
 G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
 DIRECCIÓN FINANCIERA  
 27 NOV 2023  
 DIRECTOR FINANCIERO

Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
**DECAM-CEUS-2023-34412**  
 Página 2 de 2

[...]

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

[...]

**100.6. No se exigirá el pago** por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada

(...)"

**(Énfasis agregado)**

En razón de lo enunciado en el informe N° DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023, se consideró que no procede el pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, y atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requirió el pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial para el Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" por cuanto no hay obligación legal de pagar y en consecuencia no hay forma de pago que revisar, de conformidad con el Art. 95 numeral 8 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, particular a considerarse por usted.

No obstante, y en atención a la observación realizada por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, me permito remitir el expediente para que la Dirección Financiera emita su pronunciamiento para calificar al Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), en el marco de sus competencias al tenor de lo previsto en la norma antes referida.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

*[Handwritten signature]*  
**Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec**  
**Director de Control de Edificaciones,**  
**Catastro, Avalúos y Control Minero**

*[Handwritten signature]*  
**Ing. Cristhian Benalcázar Orosco**  
**Subdirector de Control de Edificaciones,**  
**Uso de Suelo y Urbanizaciones**

Adjuntos:	Oficios N° DAJ-IJ-2023-008727 y Un Folders del Proyecto Mirabella	
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M. Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	<i>[Handwritten signature]</i>
Elaborado por:	Arq. Mariela Cercado C., Asistente Técnico DECAM-4	<i>[Handwritten signature]</i>



Guayaquil, 23 NOV 2023

DAJ-II-2023- 0 0 8 7 2 7

Abogado

Fernando Suárez Vodopivec

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**

Ingeniero

Cristhian Benalcázar Orosco

**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**

En sus despachos.-

Ref.: SMG-AAA-2023-09360 y DECAM-CEUS-2023-30997

De mi consideración:

En atención al primer oficio de la referencia mediante el cual el Secretario Municipal traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal, el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997** y expediente, relacionado con el trámite de calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial, solicitado por el Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA; al respecto, cumpla en indicar que una vez revisada la documentación remitida, se realiza la siguiente precisión:

**I. ANTECEDENTES:**

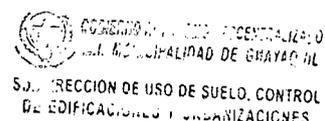
Conforme consta en la página 14, último inciso de su informe, se señala que respecto del citado proyecto urbanístico "(...), no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, (...), presentado por el Promotor/Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella".

**II. BASE JURÍDICA:**

La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", establece al respecto:

**"Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)





8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.  
 (...).”

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

100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada  
 (...).”

**III. CRITERIO JURÍDICO:**

Visto lo anterior, y según consta en el artículo 95, numeral 8 de la “Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil”, que establece los contenidos mínimos de los informes municipales, es criterio de esta Procuraduría Síndica Municipal que la Dirección Financiera debe pronunciarse respecto del informe elaborado por la DECAM, con relación al valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 de la precitada ordenanza; si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite.

En razón de lo antes expuesto, me permito remitir la documentación recibida para los fines pertinentes, sin perjuicio de que una vez subsanada la observación realizada, se la vuelva a ingresar a esta Procuraduría Síndica Municipal, para la elaboración del informe solicitado.

Atentamente,

Ab. Carol Alvear Mosquera  
**JEFE DEL ÁREA DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS**

22/11/2023  
 ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.

C.C. AB. FELIPE CABEZAS-KLAERE-SECRETARIO MUNICIPAL

Alcaldía Guayaquil

Dirección de Control de Edificaciones  
 Catastro, Avalúos y Control Minero

MUY ILUSTRE  
 MUNICIPALIDAD  
 DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN	<input type="checkbox"/>	UNIDAD TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/>
SUB. CATASTRO	<input type="checkbox"/>	UNIDAD GESTIÓN MINERA	<input type="checkbox"/>
SUB. CEUS	<input checked="" type="checkbox"/>	UNIDAD ARCHIVO	<input type="checkbox"/>
INFORME	<input checked="" type="checkbox"/>	CONOCIMIENTO	<input type="checkbox"/>



Guayaquil, 17 de noviembre de 2023  
SMG-AAA-2023-09360

*Abg. Diómedes*

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

De mi consideración:

Traslado para su conocimiento el oficio **DECAM-CEUS-2023-30997** y expediente, referentes al trámite de Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA", en virtud del requerimiento No. 012-2023-74154 presentado por el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA.

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

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

*D*  
21-11-2023  
12:00

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

Anexo expediente

JTF/JMMV  
c:A.J.(AAA-2023)

**M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**20 NOV 2023**

Hora: .....  
**ASESORÍA JURÍDICA**

**≡ Detalles de Requerimiento** v

N° Requerimiento: 012-2023-0074154

Datos del Trámite   **Datos Generales**   Datos del Solicitante

Datos Contacto   Datos Procesamiento   Documentación

**N° Oficio:**

**Referencia:**

**Observación:** SOLCITUD A LA DECAM ALCANCE AL REQUERIMIENTO # 012-2023-38593 PROYECTO DUA "MIRABELLA"

**N° de Tasa:**

**Predio Urbano:** -----

**Predio Rural:**

**Acceso Información Pública:** NO

**Seguimiento:** NO

**Origen:** VENTANILLA UNIVERSAL VIRTUAL

**Enlace:**

**≡ Detalles de Requerimiento** v

N° Requerimiento: 012-2023-0074154

Datos del Trámite   Datos Generales   Datos del Solicitante

Datos Contacto   Datos Procesamiento   **Documentación**

**Archivos Adjuntos**

- CEDULAYCVRSV2023\_0926286295\_151450.pdf
- CEDULAYCVRSV2023\_0926286295\_151453.pdf
- DECAMCEUS202322218REQ202338593DEVOLUCINFIRMADO\_0926286295\_151453.pdf
- REGLAMENTOINTERNOMIRABELLA\_0926286295\_151642.docx
- MirabellaPUrbanisticoAct0823\_0926286295\_151629.dwg
- SolicitudDECAMAlcancealRequerimiento012202338593\_0926286295\_151629.pdf
- NOMBRAMIENTO2021FIDEICOMISOMIRABELLA\_0926286295\_151503.pdf

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



Guayaquil, agosto 25 del 2023

Sr. Ing.

**Cristhian Benalcázar Orosco**

**Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones**

Sr. Ing. Jefferson Valverde Mantilla

**Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones**

**M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

Ciudad. –

**REF.: PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA**

**Asunto: Devolución de Expediente – Solicitud de Aprobación del Informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE). Oficio No. DECAM-CEUS-2023-22218.-**

De mis consideraciones:

En atención al Oficio No. DECAM-CEUS-2023-22218 recibido vía correo electrónico el 21 de agosto del 2023, mediante el cual notifica el cierre del expediente debido a que no se ha cumplido con lo señalado en el Art. 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigente, por parte de algunas de las entidades municipales competentes y solicita el cumplimiento con lo señalado en los oficios DUPOT-2023-05280, CNEL-GYE-CMA-2023-1145-O, DGRC-2023-0960, DACMSE-P-2023-2802 y EOM-SCU-05631-2023, al respecto, debo indicar:

**ANTECEDENTES**

- Se ingresó el expediente mediante requerimiento No. 012-2023-38593 el 10 de mayo de 2023 que contiene el Informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) — Proyecto Urbanístico Mirabella.
- Se realizó convocatoria por parte de la DECAM con fecha 19 de junio de 2023 con oficio No. DECAM-CEUS-2023-15734 a las entidades municipales competentes solicitando los informes de aprobación de diseños, presupuestos e ingenierías.
- Posteriormente, se realizó una rectificación por parte de la DECAM mediante oficio No. DECAM-CEUS-2023-17892 con fecha 03 de julio de 2023, solicitando que los informes requeridos son acerca de la **FACTIBILIDAD TÉCNICA** del Proyecto dado que en la primera convocatoria el requerimiento no correspondía al proceso DUAE.
- Se recibieron los siguientes oficios de Entidades y Direcciones Municipales:
  - ✓ CNEL Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1275-0 con fecha 11 de julio 2023
  - ✓ B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL Oficio No. 1331-CGIP-BCBG-2023 con fecha 14 de junio 2023

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



- ✓ Dirección de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes Oficio No. DPAV-2023-2164 con fecha 23 de junio 2023
- ✓ DACMSE Oficios #s DACMSE P-2023-2340 con fecha 15 de junio 2023, y DACMSE-P-2023-3318 con fecha 10 de agosto de 2023.
- ✓ INTERAGUA Oficios #s EOM-SCU-04662-2023 con fecha 21 de junio 2023, y EOM-SCU-05631-2023 con fecha del 17 de julio de 2023.
- ✓ DUPOT Oficio No. DUPOT-2023-05280 con fecha 2 de agosto 2023.
- ✓ Dirección de Gestión de Riesgos Oficio No. DGRC-2023-0960 con fecha 27 de julio de 2023.

#### PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES

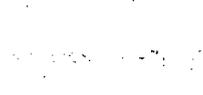
- I. La Dirección de la **DUPOT** en el oficio No. DUPOT-2023-05280 del 02.08.2023 establece "...esta jefatura considera **técnicamente factible** el desarrollo del Proyecto Urbanístico". Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

En su comunicación, hace mención a dos requerimientos:

- Con relación a la dimensión del ACM de 7.50m, debería aumentarse e igualarse a 8m. Es necesario resaltar que el anteproyecto fue aprobado mediante oficio No. DECAM-CEUS-2022-26585 de fecha 07.11.2022. Sin embargo, se atiende este nuevo requerimiento y se adjunta el plano modificado, en el cual se ajustó el ancho de las vías aplicando la tipología V6 detallada en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL 2020-2032 TABLA 170/ANEXO 4: Cuadro de Jerarquización de Vías, pero con dos carriles de 2.80 cada uno.
  - Con relación a la recomendación del retiro perimetral de la vivienda de 2 metros, según Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, Art. 11.2 el retiro posterior debe ser de 1 metro. En el Reglamento Interno del proyecto se ha establecido un retiro de 1.50m, superior al establecido en la Ordenanza. Se adjunta el reglamento interno.
- II. **INTERAGUA** en el oficio No. EOM-SCU-05631-2023 del 17.07.2023 indica que el proyecto urbanístico **se encuentra aprobado** en plataforma de revisión de diseños de las redes sanitarias. Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

Vale resaltar que, debido al avance del proyecto, el pronunciamiento de INTERAGUA es con relación a la aprobación de los diseños definitivos y ya no de factibilidad; y, para cerrar el proceso de aprobación del proyecto con esta entidad, se requiere del proyecto urbanístico final aprobado por el Municipio, que será un trámite posterior al DUAE.

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



- III. La Dirección de **DACMSE** en el Oficio No. DACMSE-P-2023-3318 del 10.08.2023 comunica que si es factible la aprobación de la "Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE). Proyecto Urbanístico Mirabella". Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

En dicha comunicación solicita se considere las recomendaciones referidas en las numerales 1 al 9, emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15.06.2023, las cuales se deberán considerar en el ingreso de la aprobación del Proyecto indicado. Las mismas corresponden a la memoria técnica de desechos sólidos no peligrosos, las cuales serán consideradas previo a la presentación del Proyecto Urbanístico Final, que es un trámite posterior al DUAE.

- IV. **CNEL** en el oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1275-0 del 11.07.2023 menciona que emitió un Informe de Análisis de Prefactibilidad del proyecto eléctrico con una vigencia de 3 años mediante oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O del 08.03.2022. En dicho oficio establece que es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13.8kV al proyecto URBANIZACIÓN MIRABELLA. Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

Vale resaltar que, debido al avance del proyecto, el pronunciamiento de CNEL también hace referencia al trámite de revisión de los diseños definitivos que aún está en curso, cuya aprobación será un trámite posterior al DUAE.

- V. La **Dirección de Gestión de Riesgos** en el oficio No. DGRC-2023-0960 del 27.07.2023 emite su informe técnico con el análisis de riesgos del proyecto y plantea recomendaciones. Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 95 numeral 2, esta Dirección ha emitido su informe de riesgos y vulnerabilidad.

Con relación a las recomendaciones planteadas, debo indicar:

- *El proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se recomienda realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre.*

Comentarios: El proyecto está aprobado por INTERAGUA. Durante la entrega-recepción de la obra de infraestructura sanitaria a Interagua, ésta recepta tanto el sistema hidrosanitario del proyecto como el canal conforme al diseño aprobado, siendo el acto administrativo que registrará la entrega del canal para la operación y mantenimiento.

- *Contar con el pronunciamiento de CNEL EP, quienes deberá determinar la existencia o no de líneas eléctricas.*

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



Comentarios: Como se indicó anteriormente, el proceso de revisión de los diseños definitivos está en curso con CNEL, el cual se emitieron observaciones que han sido subsanadas y está pendiente la aprobación del sistema eléctrico. Durante este proceso no se ha mencionado ninguna afectación por líneas eléctricas tanto en la prefactibilidad y en el proceso de aprobación de diseño eléctrico.

- *Se debe recomendar al promotor del proyecto elevar el nivel del terreno por encima del nivel de la vía principal.*

Comentarios: El nivel de la **acera** se encuentra en cota + 46.28 y el nivel del proyecto (calle) estará a cota +46.35 y las viviendas a +46.75. Ambas por encima del nivel de la vía principal.

### PETICIÓN

De las argumentaciones contenidas en la presente comunicación y considerando el tiempo transcurrido de tres (3) meses, desde el ingreso de nuestra solicitud de aprobación del informe para calificar como DUAE al proyecto urbanístico MIRABELLA, **se puede evidenciar que todas las Direcciones Municipales y Entidades Competentes han emitido su pronunciamiento POSITIVO sobre la factibilidad técnica del proyecto conforme a lo requerido en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones en sus artículos 93 y 95 uno de sus requisitos para acogerse al DUAE;** por lo que, en vista de no haber tenido la oportunidad de subsanar como lo establece el Código Orgánico Administrativo, y con la finalidad de no incurrir en un reproceso y nueva convocatoria a las dependencias antes indicadas, cuyos nuevos plazos nos generan un fuerte impacto en el cronograma del proyecto inmobiliario; solicitamos darle continuidad al proceso de aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), motivo por el cual, se adjunta la nueva información como alcance al Requerimiento # 012-2023-38593, tomando en consideración la subsanación sobre la dimensión del ACM, tal como lo menciona la normativa; así como también, el reglamento interno del proyecto.

Seguros de contar con su comprensión y acertada gestión, sin otro particular.

**Atentamente,**

RAFAEL RAMON } Firmado digitalmente por RAFAEL  
SANDOVAL VELA } RAMON SANDOVAL VELA  
Fecha: 2023.06.25 15:06:27 -05'00'

**Sandoval Vela Rafael Ramón**

**CI: 0912688462**

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

**Identificación:0992632771001**

**Representante Legal Fideicomiso Mercantil Mirabella**

**RUC 0993375706001**

Cc: Fernando Cornejo Valdez (director de la DACMSE)

Cc: Arq. María Jose Tomalá (Supervisora de Urbanizaciones)





## ANEXO 10

**EOM-SCU-05681-2023**

Guayaquil, 18 de julio del 2023

Abogado  
Rafael Sandoval Vela  
Gerente General  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Ciudad.-

Asunto: **Aprobación de Diseños de las Redes Hidrosanitarias de Urb. Mirabella.**  
Referencia: **Trámite 2221 URB. MIRABELLA.**

De mi consideración:

En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del Diseño Hidrosanitario de las **Redes de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias de la Urb. Mirabella**, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable al mismo.

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

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

La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición.

Reiterando mis sentimientos de consideración, quedo de usted.

Atentamente,



Firmado por:  
JEFFREY MANUEL BARBERAN SOLORZANO  
Fecha:  
2023-07-18 16:17:29

Ing. Jeffrey Bárberán  
**Gerente de Constructores y Urbanizadores**

CC: Archivo Central

**EMAPAG EP:**

Ec. Manuel Nogales, Gerente General.

**M.I. Municipalidad de Guayaquil:**

Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

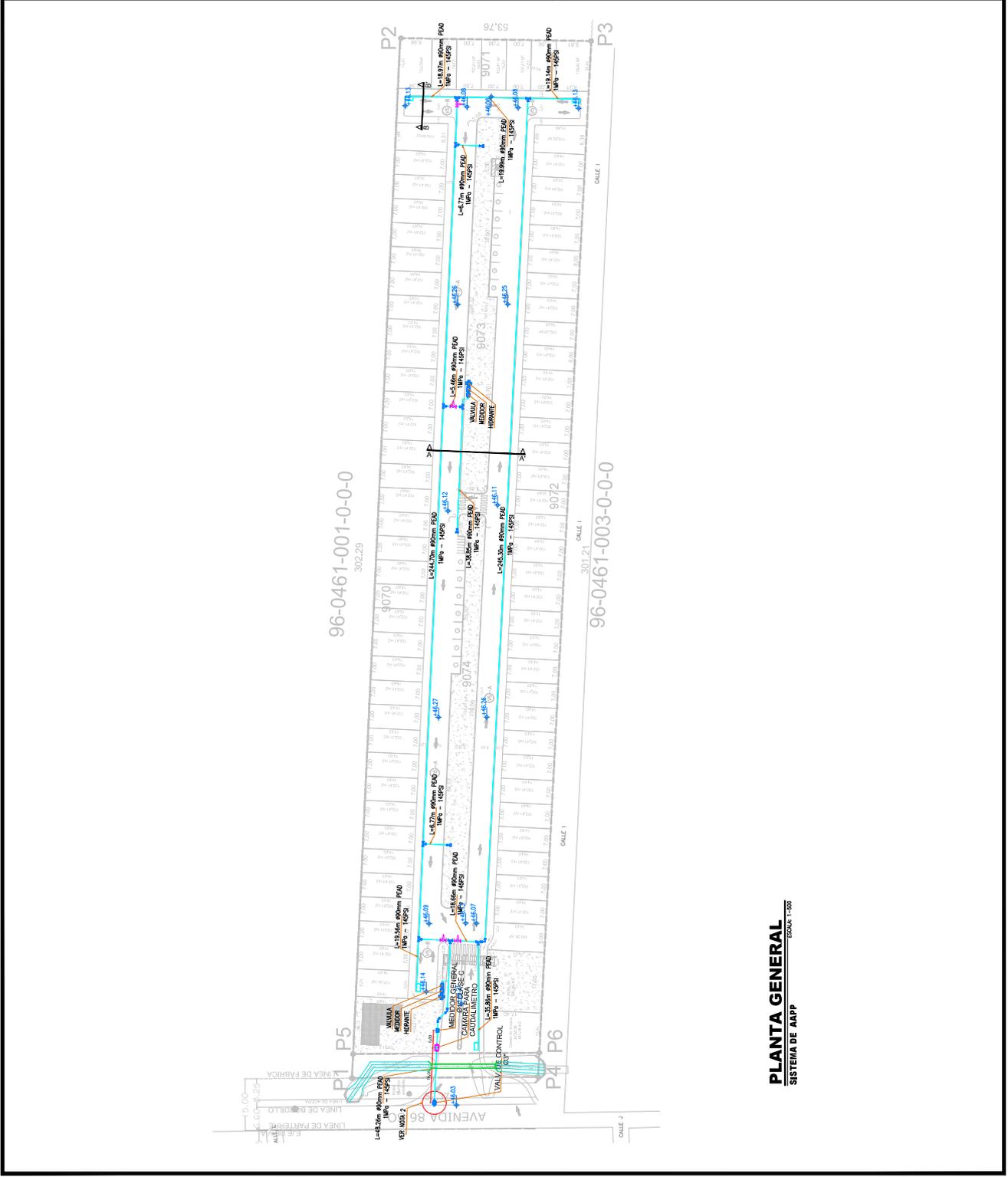
**Interagua:**

Ing. Carlos Torres, Director Comercial.

Ing. Angela Castaño, Gerente de Tratamiento y AA.SS.

Ing. Jefferson Pachar, Jefe de Sección, Gerencia Constructores y Urbanizadores.

<p><b>REFERENCIAS</b></p>	<p><b>SIMBOLOGÍA</b></p> <p>LINEA DE PARIENTE                  AP_01 LINEA DE PARIENTE                  AP_02 VALVULA COMPRESA                  AP_03 AGUJEROS GENERAL                  AP_04 TIE                  AP_05 CODIG. LTRP                  AP_06 CODIG. JMR                  AP_07 SIMBOLO                  AP_08 TAPON                  AP_09 HIRANTE</p>	<p><b>NOTAS</b></p> <p>1. ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIONES S.A. QUEDA PROHIBIDA LA CONSTRUCCION PARCIAL O TOTAL DEL MISMO SIN LA AUTORIZACION POR ESCRITO DEL AUTOR.</p> <p>2. LA DEFINICION DEL PUNTO DE CONEXION DEL ESTEREA APP DEL PROYECTO Y SU AUTORIZACION SERA ESTABLECIDA EN LA OPERACION Y FUNCIONAMIENTO DEL COLECTOR DE SAN EDUARDO (BSE) SIENDO ESPECIFICAMENTE NECESARIA ESTA OBRA, A FIN DE CUMPLIR CON LA MISION REQUERIDA, QUE LA PRESION REQUERIDA EN EL PUNTO MAS ALTO, DEBERA TENER EN CUENTA EL PUNTO DE CONEXION Y PRESION OPERABLE DE LA RED. DEBERA TENER EN CUENTA LA PRESION MINIMA DE 10.50 MCA EN EL PUNTO MAS ALTO.</p> <p>DE NO PODER CUMPLIRSE ESTE REQUERIMIENTO SE INCLUIRAN LA ESPACIO DE BOMBEO APP, (ESTEREA Y CASETA DE BOMBAS, NO SE INCLUIRAN EN ESTE DISEÑO) Y LA CASETA DE BOMBAS APP.</p>	<p><b>REVISIONES</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>REVISI</th> <th>FECHA</th> <th>DESCRIPCION</th> <th>REVISOR</th> <th>APROBADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	REVISI	FECHA	DESCRIPCION	REVISOR	APROBADO						<p><b>URBANIZACION "MIRABELLA"</b></p> <p><b>DISEÑO HIDROSANTARIO</b></p> <p><b>SISTEMA DE AGUA POTABLE</b></p> <p>PROYECTO: URBANIZACION "MIRABELLA" - ETAPA 1 - 2024                  LOCALIDAD: SAN EDUARDO                  MUNICIPIO: SAN EDUARDO                  PROYECTO: SAN-01</p> <p>DESEÑADOR RESPONSABLE:                  ALEXANDER JIMENEZ                  INGENIERO EN SISTEMAS DE AGUA POTABLE                  INGENIERO EN SISTEMAS DE AGUA POTABLE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ESTADO</th> <th>FECHA</th> <th>REVISOR</th> <th>APROBADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	ESTADO	FECHA	REVISOR	APROBADO				
REVISI	FECHA	DESCRIPCION	REVISOR	APROBADO																		
ESTADO	FECHA	REVISOR	APROBADO																			
<p><b>GERENCIA</b></p> <p><b>CONSTRUCTORES &amp; ORGANIZADORES</b></p> 																						



La vigencia de la aprobación del presente proyecto va de diez años a partir de su fecha de expedición.

La aprobación dada por INTERAGUA S.A. en el presente documento, se otorga en modo de autorización para el uso de la información contenida en el mismo, para fines de construcción de la obra, no constituyendo un aval de la calidad de la construcción.

Este documento es propiedad de INTERAGUA S.A. y no debe ser reproducido, copiado, distribuido o publicado sin el consentimiento escrito de INTERAGUA S.A. En caso de conexión de las obras.

**PLANTA GENERAL**  
**SISTEMA DE APP**  
 ESCALA 1:500







**OBRA: URB. MIRABELLA**  
**UBICACIÓN: Av. Paquisha, Parroquia Tarqui**



**DISEÑO HIDROSANITARIO**

**MEMORIAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS  
DE LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE,  
ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL**

**MARZO 2023**

Metrópolis 2C - Solar 6, Mz.922  
TELEFONO 6015355 - alexuguna@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

# MEMORIA TÉCNICA



## MEMORIA DESCRIPTIVA INSTALACIONES HIDRÁULICAS – SANITARIAS

### 1.- INTRODUCCIÓN.-

Las memorias que a continuación se detallan se refieren al diseño hidráulico-sanitario del proyecto urbanístico MIRABELLA, el cual está ubicado en la ciudad de Guayaquil, en el recinto San Gerónimo I – Av. Paquisha y calle I, en el predio con código catastral N° 96-0461-002-0-01, provincia del Guayas.

Esta urbanización está destinada principalmente para uso residencial en un área aproximada de 16.072,59 metros cuadrados y consta de 77 lotes para viviendas unifamiliares, así también, cuenta con centro de acopio, áreas verdes y demás ambientes graficados en el respectivo plano.



El estudio comprende las siguientes instalaciones:

- Distribución de Agua Potable.
- Desagüe y descarga de Aguas Residuales.
- Drenaje y descarga de Aguas Lluvias.

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

URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

El sistema de Abastecimiento de Agua Potable está compuesto por:

La definición del punto de conexión del sistema AA.PP. del proyecto y su autorización será establecida en la actualización de la factibilidad del proyecto una vez entre en operación y funcionamiento el Booster de San Eduardo (BSE), siendo estrictamente necesaria esta obra, a fin de cumplir con la demanda solicitada y la presión requerida, que a la fecha no es posible abastecer.

Una vez definido el punto de conexión y presión disponible se deberá tener dentro de la red una presión mínima de 15.00 m.c.a en el punto más alejado.

De no poder cumplirse este requerimiento se implementará una estación de bombeo AA.PP. (cisterna + caseta de bombas). No se implementará un Booster.

La urbanización está diseñada para funcionar a una presión mínima de 15.00 m.c.a. en el punto más alejado de la red de distribución.

El sistema de Descarga de Aguas Residuales está compuesto por:

Colectores que transportarán el caudal de aguas servidas del proyecto hasta la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario del sector.

El sistema de aguas lluvias, está compuesto por:

Colectores que conducirán toda la aportación de aguas lluvias provenientes de la urbanización hacia el colector ubicado en la parte frontal del proyecto.

En lo relacionado al Tipo de Material propuesto para cada uno de los sistemas, se indica a continuación:

- Para Abastecimiento de Agua.
  - ✓ Acometida de Tubería PEAD de Ø90mm 145 psi, Norma INEN 1373.
  - ✓ Tubería PEAD para derivaciones en diámetros Ø90 145 psi, Norma INEN 1373.
  - ✓ Válvulas de compuertas en los diámetros indicados.
  - ✓ Válvulas check.
  - ✓ Accesorios PEAD para los diámetros indicados.
- Para Desagües de Aguas Servidas.
  - ✓ Tuberías de PVC doble pared estructurada serie 5.
- Para Drenaje de Aguas Lluvias.



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

- ✓ Tuberías de PVC doble pared estructurada serie 5.

## 2.- SISTEMA DE AGUA POTABLE.-

### 2.1.- Descripción del sistema.-

El sistema de distribución de agua potable del proyecto forma un circuito hidráulico cerrado de Ø90mm de diámetro con el fin de satisfacer la demanda de cada uno de los lotes (SAN-01).

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

### 2.2.- Población.-

La urbanización MIRABELLA tiene 77 solares para uso de viviendas unifamiliares. Se ha establecido una densidad de 4.8 habitantes por vivienda, de manera que se espera tener una población de saturación igual a:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
77 viviendas unifamiliares	370	personas

El área aproximada de la urbanización es de 1.60 Ha., y conociendo el total de habitantes obtenemos una densidad aproximada de 231 hab. /Ha.

### 2.3.- Consumo.-

El consumo de agua potable se estableció considerando una demanda en función del número de habitantes y aplicando una dotación de 200 Lts/hab x día:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	DOTACIÓN L/unidad/día	CONSUMO L/d
77 viviendas unifamiliares	370	personas	200	74000.00
Área Verde	2324.21	m <sup>2</sup>	2	4648.42
<b>TOTAL</b>				<b>78648.42</b>

De manera que:

Consumo medio diario (qmd)	<b>0.91</b>
Consumo medio diario (QMD) - 150% qmd	<b>1.36</b>
Consumo máximo diario (QMH) - 200% qmd	<b>1.82</b>



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

#### **2.4.- Medidor de Agua Potable. -**

El medidor de agua potable se ha diseñado en función del caudal máximo horario (QMH=1.82 l/s), de acuerdo a la curva dada por el fabricante aprobado por Interagua y según la ubicación que se indica en el plano correspondiente (SAN-01).

El medidor será de diámetro Ø1" Clase C, el cual será instalado por la entidad pertinente en el punto de conexión otorgado.

#### **2.5.- Trazado de la Red.-**

Se proyecta una acometida de Ø90mm. Cabe mencionar que cada vivienda contará con una cisterna de reserva de agua potable.

Las tuberías de distribución de agua potable del proyecto forman circuitos cerrados de diámetro Ø90mm con el fin de satisfacer la demanda de cada uno de los lotes (SAN-01).

#### **2.6.- Cálculo de la Red de Distribución.-**

El cálculo hidráulico de la red de distribución se hace dimensionando las tuberías para que tengan capacidad de abastecer la demanda máxima horaria de la población de saturación, cuyo valor es de aproximadamente de 1.82 l/s.

El equilibrio hidráulico de la red de distribución se establece con la aplicación del método de Hardy Cross; calculando las pérdidas de carga en el circuito principal con la fórmula de Hazen & Williams que considera un coeficiente de  $C = 150$  para nuestro caso.

URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO



TABLA DE CALCULO DE REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE METODO HARDY-CROSS/HAZEN-WILLIAMS

PROYECTO: URBANIZACIÓN MIRABELLA

No. de tramos: 6      No. de nodos: 6

TRAMO De a	LONGITUD (m)	DIAMETRO		COEF. H-WILLIAMS	GASTO INICIAL (lps)	GASTO FINAL (lps)	VELOCIDAD (m/s)	PERDIDA DE CARGA(m) TUBERIA		COTA DE T.N.(m)		COTA PIEZOMETRICA(m)		CARGA DISPONIBLE(m)	
		INTERIOR(mm)	EFFECTIVO(mm)					ADICIONAL	INICIAL	FINAL	INICIAL	FINAL	INICIAL	FINAL	
1	48,262	76.2	76.2	150	1.820	1.820	0.399	0.113	0.000	46.030	46.100	66.030	65.917	20.000	19.817
2	8,902	76.2	76.2	150	1.186	0.921	0.202	0.006	0.000	46.100	46.090	65.917	65.911	19.817	19.821
2	9,765	76.2	76.2	150	0.634	0.899	0.197	0.006	0.000	46.100	46.070	65.917	65.911	19.817	19.841
3	244,698	76.2	76.2	150	0.786	0.521	0.114	0.057	0.000	46.090	46.080	65.911	65.854	19.821	19.774
5	19,986	76.2	76.2	150	-0.216	0.049	0.011	0.000	0.000	46.080	46.080	65.855	65.854	19.775	19.774
6	245,291	76.2	76.2	150	0.254	0.519	0.114	0.056	0.000	46.070	46.080	65.911	65.855	19.841	19.775

Tel: 04-6015355

Metrópolis 2, Fase C, Mz.922  
Guayaquil-Ecuador



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

TRAMO		LONGITUD (m)	DIAMETRO EFECTIVO(mm)	COEF. H-WILLIAMS	Q (lps)	PERDIDAS		CORRECCIONES(lps)			Q CORREGIDO (lps)
De	a					Hf(m)	1.85Hf/Q	Δt	Δtt	Δt-Δtt	
2	3	8.902	76.2	150	1.820	0.021	0.021	-0.634	0.000	-0.634	1.186
3	4	244.698	76.2	150	1.420	0.362	0.472	-0.634	0.000	-0.634	0.786
4	5	19.986	76.2	150	0.850	0.011	0.025	-0.634	0.000	-0.634	0.216
5	6	245.291	76.2	150	0.380	0.032	0.154	-0.634	0.000	-0.634	-0.254
6	2	9.765	76.2	150	0.000	-0.000	0.000	-0.634	0.000	-0.634	-0.634
						Σ= 0.426	0.671				
<b>FIN DE ITERACION NO. 1</b>											
2	3	8.902	76.2	150	1.186	0.009	0.015	-0.265	0.000	-0.265	0.920
3	4	244.698	76.2	150	0.786	0.121	0.285	-0.265	0.000	-0.265	0.520
4	5	19.986	76.2	150	0.216	0.001	0.008	-0.265	0.000	-0.265	-0.050
5	6	245.291	76.2	150	-0.254	-0.015	0.109	-0.265	0.000	-0.265	-0.520
6	2	9.765	76.2	150	-0.634	-0.003	0.009	-0.265	0.000	-0.265	-0.900
						Σ= 0.113	0.426				
<b>FIN DE ITERACION NO. 2</b>											
2	3	8.902	76.2	150	0.920	0.006	0.012	0.001	0.000	0.001	0.921
3	4	244.698	76.2	150	0.520	0.056	0.201	0.001	0.000	0.001	0.521
4	5	19.986	76.2	150	-0.050	0.000	0.002	0.001	0.000	0.001	-0.049
5	6	245.291	76.2	150	-0.520	-0.056	0.201	0.001	0.000	0.001	-0.519
6	2	9.765	76.2	150	-0.900	-0.006	0.013	0.001	0.000	0.001	-0.899
						Σ= -0.000	0.428				
<b>FIN DE ITERACION NO. 3</b>											

**RESULTADOS EN NODOS**

NODO	COTA PIEZ.(m)	COTA T.N.(m)	PRESION(m)	Q (lps)	Q adic.(lps)	Q total (lps)	TRAMOS		
							De	a	Q (lps)
1	66.030	46.030	20.000	0.000	-1.820	-1.820	1	2	1.820
							Σ= 1.820		
2	65.917	46.100	19.817	0.000	0.000	0.000	2	1	-1.820
							2	3	0.921
							2	6	0.899
							Σ= 0.000		
3	65.911	46.090	19.821	0.000	0.400	0.400	3	4	0.521
							3	2	-0.921
							Σ= -0.400		
4	65.854	46.080	19.774	0.000	0.570	0.570	4	5	-0.049
							4	3	-0.521
							Σ= -0.570		
5	65.855	46.080	19.775	0.000	0.470	0.470	5	6	-0.519
							5	4	0.049
							Σ= -0.470		
6	65.911	46.070	19.841	0.000	0.380	0.380	6	2	-0.899
							6	5	0.519
							Σ= -0.380		



## 2.7.- Diagrama de flujo. –

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

## 2.9.- Conclusión.-

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

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

## 2.10. Hidrante.-

Para el combate contra incendios se ha previsto de 2 hidrantes tal como indican los planos (Ver plano SAN-01), los mismos que serán instalados en lugares accesibles para los vehículos auto-bomba. Para la zona protegida por cada hidrante se ha considerado un círculo de radio 100 m.

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

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

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



### 3.- SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS.-

#### 3.1.- Descripción del sistema.-

El desalojo de las aguas servidas se lo efectuará mediante los respectivos ramales domiciliarios y cajas de registro. Los ramales domiciliarios tendrán un diámetro de Ø160 mm y se conectarán al colector principal con tirantes de Ø200mm. El colector principal tendrá un diámetro de Ø220mm, el mismo que transportará las aguas servidas generadas en el predio hacia la cámara del colector de Ø300mm PVC del sistema de alcantarillado sanitario del sector, ubicado en la acera de la Av. Paquisha.

#### 3.2.- Bases de Diseño. -

Los caudales de aportación neta de aguas residuales se establecen en función de la población de saturación y la dotación de agua potable, 200 l/hab./día.

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

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

#### 3.3.- Población.-

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
77 viviendas unifamiliares	370	personas

#### 3.4.- Cálculo Hidráulico.-

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

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

De donde:

Q = caudal (l/s)

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

A = área de la sección

s = pendiente de la tubería [adimensional]

n = coeficiente de rugosidad [adimensional]



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

El cálculo hidráulico del sistema se ha efectuado aplicando la fórmula de Manning, pues el flujo es a gravedad, consideramos un  $n = 0.011$  para las tuberías de PVC doble pared estructurada serie 5.

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

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

### **3.5.- Trazado de la red.-**

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

El trazado, diámetro de tuberías y pendiente se indican en el plano respectivo (SAN-02).

Se deja en constancia que el diseño de la urbanización se considera dentro del tipo "lotes con servicio" por lo cual la economía junto con la eficiencia son los principales parámetros a considerar.



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

CALCULO DE LA RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS

Proyecto: URB. MIRABELLA  
Dotación: 200 l/per/dia

POZO	Longitud (m)	Solares		Población		Area (Ha)		Factor M	Caudales Aguas Residuales			D Nominal (mm)	D Interno (mm)	m (o/o)	LLENA		q(Q) (l/seg)	d/D (cm)	v/V	H (m)	COTAS					
		Parcial	Adic. Acum.	Parcial	Adic. Acum.	Parcial	Acum.		Total	qil l/seg	qin l/seg				Media l/seg	Tributaria l/seg					Acumulado l/seg	q	V (m/seg)	Q (l/seg)	Terreno (m)	Proyecto (m)
<b>COLECTOR AS</b>																										
AS1	59.34	15	15	72	72	0.157	0.157	4.280	0.02	0.13	0.13	0.62	220	200	0.30	0.68	21	0.029	1.94	0.39	0.27	0.18	46.25	44.95	44.95	1.30
AS2	57.08	25	40	120	192	0.258	0.415	4.154	0.06	0.22	0.36	1.60	220	200	0.30	0.68	21	0.075	3.58	0.58	0.39	0.17	46.11	44.77	44.77	1.34
AS3	62.68	8	48	38	230	0.082	0.497	4.125	0.07	0.07	0.43	1.91	220	200	0.30	0.68	21	0.090	3.82	0.60	0.40	0.19	46.26	44.60	44.60	1.66
AS4	53.53	29	77	139	370	0.306	0.802	4.038	0.12	0.26	0.68	3.00	220	200	0.30	0.68	21	0.142	5.06	0.71	0.48	0.16	46.10	44.41	44.41	1.69
AS5																							46.03	43.72	43.72	2.31



#### 4.- SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS.-

##### 4.1.- Descripción.-

Los colectores principales de aguas lluvias están diseñados para recoger toda la aportación del proyecto, por escurrimiento superficial y está compuesta por tuberías de Ø440mm, Ø650mm y Ø760mm de PVC Doble Pared Estructurada Serie 5, que orientaran su descarga final al canal de aguas lluvias existente ubicado en la parte frontal del predio, el mismo que será reemplazado por tubería.

El diseño de un sistema de drenaje está relacionado con la determinación de los niveles de las calles del área a urbanizar. Se ha modelado un sistema de drenaje mediante cunetas, sumideros y dos colectores (uno principal y otro secundario) de aguas lluvias.

Se ha considerado puntos altos a lo largo de las vías donde sea necesario, se ha estimado una pendiente del 3% aprox. hacia las cunetas. Las cunetas cuentan con una pendiente longitudinal que puede variar de 0.2% – 0.4%, hacia los sumideros que descargarán su efluente hacia los colectores de la urbanización.

##### 4.2.- Criterio de Diseño.-

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

$$Q = C I A$$

De donde:

Q = son los caudales que escurren al sistema

C = coeficiente de escurrimiento (80%)

I = intensidad en lluvia en mm/h

A = área aportante, en hectáreas.

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

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

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

$$I = \frac{521,00}{t^{0.45} + 1,49}$$



De donde:

I = intensidad máxima (mm/h)

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

T = Periodo de retorno en años (10)

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

Las áreas de aportación se obtuvieron de los planos de implantación general y sus escurrimientos se definen con los niveles de calles y cunetas proyectadas, esto se define en el plano (SAN-05).

#### 4.3.- Cálculo hidráulico.-

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

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

De donde:

Q = caudal [lts / seg.]

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

A = área de la sección

s = pendiente de la tubería [adimensional]

n = coeficiente de rugosidad [adimensional]

n = 0.010 para PVC

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

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

La velocidad máxima permitida será de 3m/s. La relación tirante / diámetro (Y / D = tirante de agua dividido para diámetro de la tubería) para el diseño de los colectores se ha considerado un valor máximo o igual a 1 m / m.



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

**CALCULO DEL ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS**

Proyecto: URB. MIRABELLA

Ecuación de lluvia:  $521/((t+0.45)^{1.49})$   
Periodo de retorno: 10 años

POZO O PUNTO	Longitud (m)	AREA ( Ha. )		T. concent. (min)		Escurrimiento (l/seg)		D Nominal mm	D interno mm	s %	LLENA		q/Q	d/D	d (cm)	v/V	v m/seg	DH (m)	COTAS		
		Propia	% imper.	Total	De llegada	De esc.	por Ha.				Total	q							V m/seg	Q l/seg	Terreno
<b>COLECTOR AL</b>																					
AL1	110.52	0.406	80	0.406	6.00	1.56	311	126	440	400	0.30	1.18	148	0.85	0.708	1.12	1.32	0.33	46.11	44.56	
AL2	63.05	0.625	80	1.031	7.56	0.75	291	300	650	600	0.25	1.41	399	0.75	0.646	1.10	1.55	0.16	46.11	44.23	
AL3	63.08	0.000	80	1.031	8.31	0.80	284	293	650	600	0.22	1.32	373	0.79	0.671	1.11	1.47	0.14	46.26	44.07	
AL4	35.74	0.516	80	1.547	9.11	0.43	276	427	760	700	0.20	1.40	539	0.79	0.671	1.11	1.55	0.07	46.10	43.93	
AL5	7.18	0.516	80	2.063	9.54	0.07	273	563	760	700	0.30	1.71	658	0.86	0.715	1.13	1.93	0.02	46.10	43.86	
C																			46.06	43.84	2.22

Metrópolis 2, Fase C, Mz.922  
Guayaquil-Ecuador

Telf: 04-6015355



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

**4.4.- Canal existente de aguas lluvias a reconformar.-**

Debido a la necesidad de descargar las aguas lluvias del proyecto MIRABELLA se ha optado por la reconformación del canal de aguas lluvias ubicado en la parte frontal del proyecto, tomando en consideración los datos indicados por Interagua respecto al área de aportación que descarga al canal existente. También se cuenta para este estudio con la certificación de servidumbre, otorgada por Interagua Oficio EOM-DO-05866-2022. El canal proyectado será enrocado y cuenta con un ducto cajón en el ingreso de la urbanización (ver plano de detalle SAN-07).

**CALCULO DE CANAL PARA AGUAS LLUVIAS  
OBRA: "URB. MIRABELLA"**

Periodo de retorno=10 años  
Caudal ( Q ) = 2,78 CIA  
Velocidad ( V ) = (1m)<sup>0.58</sup>R<sup>0.23</sup>S<sup>1.12</sup>

PUNTO	Longitud m	AREA ( Ha.)		T. concent. (min) de llegada	Intensidad I (mm/h) por Ha.	Escorrentia q (l/seg)		SECOIN LLENA V m/seg	s %	BORDE LIBRE m	h m	y m	q/Q	y/H	y (cm)	v/V m/seg	DH (m)	COTA		SALIDA COTA INVERT	LLEG. COTA INVERT	ALTURA I	ALTURA F					
		Propia	Acumulada			% imper.	Total											de esc.	Total					I	F			
<b>CANAL</b>																												
1.10 rad																												
Talud = 63.00°																												
Ancho b= 0.90 m																												
Ancho total b= 2.50 m																												
n= 0.020																												
A	28.11	11.50	11.500	70	8.050	15.00	0.30	107	2395	0.93	1.60	0.57	0.20	1.56	3892	0.62	0.617	92.55	1.05	1.64	0.06	45.82	46.06	44.32	44.26	1.50	1.80	
B																												
<b>DUCTO CAJON</b>																												
1.58 rad																												
Talud = 90.00°																												
Ancho b= 1.20 m																												
Ancho total b= 1.20 m																												
n= 0.013																												
B	18.00	1.55	13.050	70	9.135	15.30	0.11	106	2692	0.79	1.00	0.21	0.50	2.81	3372	0.80	0.794	79.40	1.11	3.12	0.09	46.06	46.06	44.26	44.17	1.80	1.89	
C																												
<b>CANAL</b>																												
1.10 rad																												
Talud = 63.00°																												
Ancho b= 0.90 m																												
Ancho total b= 2.80 m																												
n= 0.020																												
C	14.00	0.00	13.05	70	9.135	15.41	0.14	106	2692	0.86	1.80	0.94	0.20	1.70	5557	0.48	0.476	85.68	0.99	1.68	0.03	46.06	45.70	44.17	43.73	2.33	2.00	
D																												

URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

## **ESPECIFICACIONES TECNICAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS - SANITARIAS OBRA: URBANIZACIÓN MIRABELLA**

### **1.- DESCRIPCIÓN**

Las Especificaciones Técnicas corresponden a los Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial.

Todo el trabajo realizado, materiales y equipos suministrados, cumplirán con las disposiciones aplicables de las Ordenanzas de Construcción de la Municipalidad de Guayaquil y la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, en este caso INTERAGUA, con las Ordenanzas y Códigos locales existentes hasta donde su contenido tenga relación con esta parte de la obra.

#### **1.1.- Alcance.-**

Las especificaciones comprenden los materiales, mano de obra, herramientas, equipos, de los sistemas sanitarios en fin de realizar todo el trabajo y dejar listo para el uso de acuerdo con los planos.

La obra consiste, pero no está limitada a lo siguiente:

- Sistema de Agua Potable, compuesto de las tuberías y accesorios.
- Sistema de Alcantarillado Sanitario, compuesto de las tuberías de la red de evacuación, completas con sus accesorios.
- Sistema de Alcantarillado Pluvial, compuesto de las tuberías de la red de evacuación, completas con sus accesorios.

### **2.- SISTEMA DE AGUA POTABLE FRIA**

#### **2.1.-Tubería de PEAD.-**

El material para la tubería y accesorios es Polietileno de Alta Densidad (PEAD), resistentes a una presión de 1 MPa – 145 PSI, fabricado con materiales que cumplan las normas NTE INEN 1744, certificados por el Instituto Ecuatoriano de Normalización. Las uniones serán del tipo electrofusión.

#### **2.2.- Válvulas de Compuerta.-**

Comprende el suministro de válvulas de compuerta con sus llaves de operación, junto con los pernos, tuercas y empaques, para su conexión, así como sus accesorios y cajas protectoras para válvulas a instalarse enterradas. Las válvulas de compuerta serán fabricadas de hierro, montadas en bronce, tendrán compuertas de doble disco, conforme a las especificaciones de la American Water Works Association, AWWA Standard for Gates Valves 3 inches trough 48 inches for water and liquids, Designación AWWA C -500

URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

y serán adecuadas para una presión de trabajo no menor a 150 lbs/plg<sup>2</sup> y para una presión de prueba no menor a 300 lbs/plg<sup>2</sup>.

Los extremos de las válvulas serán de acuerdo al tipo de tubería propuesta en estas especificaciones. Las válvulas de compuerta serán del tipo de vástago no ascendente, para instalarse enterradas a una profundidad de un metro (1 m) y estarán equipadas con tuercas de operación. Todas las válvulas abrirán volteando a la izquierda, en el sentido contrario al movimiento de las agujas del reloj, se indicará claramente por medio de flechas y las palabras "abrir" y "cerrar", los sentidos de operación de las válvulas.

### **2.2.1.- Instalación de válvulas.-**

Las válvulas se instalarán según como se indica en el plano, teniendo especial cuidado durante la instalación de no someter a las bridas de las válvulas a ningún esfuerzo para el cual no están diseñadas. A la terminación de su instalación, se comprobará que las válvulas no tienen salidas y si fuese necesario se ajustarán a satisfacción.

### **2.3.- Zanjas y Tendido de la Tuberías.-**

Para las tuberías de agua potable se excavarán zanjas tipo, tal como se indica en el plano respectivo de detalles. Antes de instalar la tubería en la zanjas se procederá a nivelar primeramente el fondo de la zanja con material fino, luego se tenderá una cama de arena de 10 cm de espesor sobre la cual se tenderá la tubería. Luego el tubo será cubierto con arena hasta 10 cm sobre el lomo de la tubería. Una vez cubierto el tubo con arena se procederá a rellenar la zanja en capas de 30cm, con material fino escogido del sitio, cada capa será compactada individualmente.

Cualquier tubo que no esté alineado o que muestre asentamiento después de colocado será levantado y vuelto a instalar por cuenta del constructor; en todo cuanto sea posible, el interior de la tubería se mantendrá libre de desperdicios de construcción durante la ejecución de la obra.

Ningún tubo que no esté en perfecto estado será tendido y todos los tubos rechazados serán inmediatamente retirados del sitio.

### **2.4.- Pruebas de presión.-**

Todas las tuberías serán sometidas a un ensayo hidrostático a 120 libras por pulgada cuadrada de presión, por un mínimo de dos horas, sin ninguna muestra de filtración.

## **3.- SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS Y AGUAS LLUVIAS**

### **3.1.- Tubería y Accesorios de Pared Estructurada.-**

Para los colectores y tirantes en calle, de diámetros mayores o iguales a 160 mm y menores a 450mm se utilizarán tuberías y accesorios de PVC Pared Estructurada. Las tuberías, accesorios, materia prima, juntas y cauchos cumplirán con la Norma NTC 3721



para Métodos de Ensayo y la Norma NTC 3722 para Especificaciones, que tienen como antecedentes las Normas ISO CD 9971-1 y 9971-2.

### **3.2.- Tendido de la Tubería y Zanjas.-**

Antes de instalar una tubería en Zanjas Tipo se procederá a nivelar primeramente el fondo de la zanja con material fino, sobre la cual se tenderá la tubería, luego se cubrirá el tubo con material fino hasta 10cm. sobre el lomo. Una vez cubierto el tubo se procederá a rellenar la zanja en capas de 30cm. Con material fino escogido del sitio, cada capa será compactada individualmente.

Todos los tubos serán tendidos con sujeción a las alineaciones y pendientes dadas. Cualquier tubo que no esté alineado o que muestre asentamiento después de colocado será levantado y vuelto a instalar por cuenta del constructor; en todo cuanto sea posible, el interior de la tubería se mantendrá libre de desperdicios de construcción durante la ejecución de la obra.

Ningún tubo que no esté en perfecto estado será tendido y todos los tubos rechazados serán inmediata y permanentemente retirados del sitio.

El tendido de los tubos empezará en el extremo de salida y procederá contra la pendiente.

El extremo de la campana será colocado contra la pendiente. El tubo será tendido con precisión en la alineación horizontal y pendiente vertical, dentro de la tolerancia admisible de 1 centímetro. El extremo con espiga entrará completamente en la campana adyacente. La unión será cuidadosamente revisada para alineación y pendiente con una escuadra o mira aprobada.

### **3.3.- Uniones de Tuberías Pared Estructurada.-**

Para las uniones entre tubo y tubo o tubo y accesorio, se deberá seguir el procedimiento que se describe a continuación.

- a.- Limpiar tanto los espigos como las campanas que se dispongan a unir, teniendo cuidado de no dejar lodo o arena en los mismos.
- b.- Debe asegurarse que los tres primeros valles completos del espigo estén limpios. Coloque el caucho en dos valles consecutivos del extremo del tubo y en correspondencia con la parte lisa de la campana.
- c.- Colocar el caucho en el tubo, asegurándose que quede firmemente asentado.
- d.- Aplicar lubricante generosamente en la campana y sobre el lomo del caucho únicamente, utilizando una brocha, esponja o trapo.



- e.- Se deberá alinear la unión, luego introducir el espigo en la campana y empujar. En el caso de diámetros grandes se recomienda usar un bloque de madera y una barra para la instalación, asegurándose que el bloque proteja al tubo de la barra.
- f.- Es necesario que en el proceso no se introduzcan partículas de material del relleno en la campana para evitar fugas.
- g.- Se recomienda no flectar el espigo en la campana en sentido horizontal o vertical. El espigo del tubo a instalar y la campana del que lo recibe se deben mantener alineados para facilitar su acoplamiento.

#### **3.4.- Conexión a Pozos de Revisión de Tuberías Pared Estructurada.-**

Se deberá seguir el procedimiento que se describe a continuación.

- a.- Colocar el caucho en dos valles consecutivos del extremo de la tubería.
- b.- Introducir la tubería en la cámara de inspección verificando que el caucho quede en la mitad del muro.
- c.- Aplicar el mortero de cemento y emboquille.

#### **3.5.- Cajas domiciliarias de aguas servidas.-**

Las cajas serán de tipo diseño especial, y estarán compuestas por:

Base: con sección octogonal que facilita la instalación de tuberías de  $\phi 110$ ,  $\phi 160$  y  $\phi 200$ mm de diámetro para recolectar eficientemente las aguas servidas, y su borde superior será de sección cilíndrica permite recibir un neplo de tubería estructurada de 400mm (que este será el elevador de la caja) para extender la altura a la caja hasta el nivel superior.

La tapa será metálica de hierro dúctil con cierre hermético.

A la entrada y salida del tubo se deberán colocar empaques de caucho que garanticen su hermeticidad.

Su instalación deberá ser de la siguiente manera:

1. Excavación
2. Marcado
3. Abertura de huecos para conexión de acometida y colector domiciliario
4. Conexión de caja con la tubería
5. Colocación del elevador de pared estructurada (400mm) y del marco superior de la caja
6. Relleno
7. Fundición del marco de hormigón armado para la tapa



### **3.6.- Pruebas de estanqueidad.-**

EL CONTRATISTA debe efectuar todas las pruebas en presencia de la fiscalización y no será aprobada ninguna prueba sin su visto bueno.

Toda herramienta, materiales, accesorios y equipos incluyendo tapones, vertederos y otros que se requieran para hacer las pruebas serán suministradas por el Constructor por su cuenta.

## **4.- OBRAS DE HORMIGÓN**

### **4.1.- Generalidades.-**

El Contratista proveerá de todo el equipo necesario para la preparación, así como la mano de obra y materiales necesarios, efectuará el encofrado, la mezcla, colocación, curado, reparaciones y todos los trabajos inherentes a la construcción de cajas, sumideros cámaras y otras obras de acuerdo a estas especificaciones y/o los planos respectivos.

El hormigón para cajas y sumideros se preparará de acuerdo a las normas DIN o equivalentes para hormigón armado, empleando cemento Pórtland, y agregados graduados en tres grupos granulométricos (DIN 1045) y agua. Se podrá usar aditivos con autorización del Fiscalizador.

La composición del hormigón deberá proporcionar:

Buena consistencia plástica, de acuerdo a DIN 1048.

Cumplirá con las exigencias de resistencia, durabilidad e impermeabilidad.

De ser necesario y en función de los agregados disponibles, deberá realizarse un Diseño de Hormigón. Esta operación será previa a la ejecución de los trabajos y su costo deberá incluirse en el costo unitario del hormigón. El diseño deberá cumplir con los requerimientos de la obra y deberá ser aprobado por el Fiscalizador.

### **4.2.- MATERIALES PARA LA PREPARACIÓN DEL HORMIGÓN.**

#### **4.2.1.-CLASES DE CEMENTO.-**

Se empleará cemento Portland tipo I ó tipo. II, salvo que la obra defina uno específico. El cemento deberá cumplir con la norma ASTM C-150.

El cemento se transportará en seco y protegido contra la humedad, en sacos o camiones.

No se aceptará cemento en fundas rotas. En el lugar de la obra, el cemento se depositará inmediatamente en silos o recipientes secos bien ventilados protegidos de la intemperie.

El cemento deberá usarse no más allá de los 60 días de su llegada y almacenados. Plazos mayores exigirán pruebas específicas de aptitud.



#### **4.2.2.-ADITIVOS.-**

Podrán emplearse cuando sean de marca y calidad técnicamente reconocidas y aplicables a cada circunstancia de trabajo del hormigón (acelerantes, retardantes, etc.), con la aprobación del Fiscalizador. Para el efecto, el Contratista presentará Documentos Técnicos que establezcan las características, bondades, dosificaciones, etc., que justifiquen su uso. El costo de los Aditivos se incluirá en el costo del rubro hormigón.

#### **4.2.3.-AGREGADOS.-**

Los agregados del hormigón, esto es, arena y grava deberán cumplir con las Normas DIN 1045, 4236 y 52100 ó sus equivalentes en normas internacionales aceptadas. No se aceptarán agregados que no cumplan dichas normas.

Los agregados serán lavados y cumplirán la norma DIN 4226. Se excluirán aquellos que tengan componentes que pudieran entrar en suspensión con diámetros inferiores a 0,25 mm; cuando sobrepasen en 3% del total.

La granulometría de la mezcla de arena y grava, deberá corresponder a lo prescrito en las Normas DIN ó equivalentes, los diámetros máximos del agregado grueso no deberán sobrepasar lo siguiente:

64 mm; para estructura de un espesor igual o superior a 0.3 m

32 mm: para estructura de un espesor menor a 0.3 m

Los agregados se almacenarán limpios y separados por granulometría, de tal manera que no se altere sus propiedades ni se mezclen.

#### **4.2.4.-AGUA.-**

El agua de amasado no deberá contener elementos perjudiciales, ni materias extrañas. De preferencia se usará agua potable. En todo caso el agua deberá ser aprobada por la Fiscalización.

Para obtener un hormigón bueno, uniforme y que ofrezca resistencia, capacidad de duración y economía, se debe controlar en el diseño:

- Calidad de los materiales.
- Dosificación de los componentes.
- Manejo, colocación y curado del hormigón.
- Al hablar de la dosificación hay que poner especial cuidado en la relación agua-cemento, que debe determinarse experimentalmente y para lo cual se debe tener en cuenta lo siguiente:



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

- Grado de humedad de los agregados.
- Clima del lugar de la obra.
- Utilización de aditivos.
- Condiciones de exposición del hormigón.
- Espesor y clase de encofrado.

En general la relación agua-cemento, debe ser lo más baja posible, tratando siempre de que el hormigón tenga siempre las condiciones de impermeabilidad, manejo y trabajabilidad propios de cada objeto.

#### 4.3.- CLASES DE HORMIGÓN

El hormigón a utilizarse en las diferentes partes de la obra se hallará de acuerdo a las siguientes especificaciones:

CLASE A.- Se usará para toda obra de hormigón, con excepción de la cama de apoyo, forro de protección, bloque de anclaje y obras de hormigón simple (no estructural).

CLASE B.- Cama de apoyo, forro de protección de tubería, bloque de anclaje y obras de hormigón simple (no estructural).

Clase de Hormigón	Mínimo de Cemento	Máximo de Agua	Tamaño nominal agregado grueso	Resistencia <u>mín</u> a compresión a 28 días
	Sacos m <sup>3</sup>	Gal. por Saco de	Cm. (Pg)	Kg/Cm <sup>2</sup>
<b>Cemento</b>				
A	6,8	5,5	2,5(1")	280
B	5,5	7,0	2,5(1")	175

Nota: Un saco de cemento contendrá 50 Kg netos.

#### 4.4.- PREPARACIÓN DE LA MEZCLA.

Los agregados y cemento, se mezclarán de tal forma que sea manejable para su utilización de acuerdo al objeto del trabajo. Su composición cumplirá con el diseño aplicable, garantizando la calidad de sus componentes y del hormigón.

Se efectuarán las pruebas de acuerdo a los requerimientos de la Norma DIN ó similares, debidamente aprobadas.

##### 4.4.1.-MEZCLADO.



Se realizará en forma mecánica, habiendo previamente definido, mediante pesado, los componentes de la mezcla. Si se emplea cemento en fundas o bolsas, la mezcla se calculará de forma tal que se empleen fundas o bolsas completas.

La dosificación del agua deberá garantizar la mezcla perfecta, aún en caso que se requieran volúmenes menores de hormigón. Salvo que se especifique diferente, la dosificación de los agregados y cemento no deberá exceder de tolerancia del 3% con referencia al volumen total del hormigón.

La Fiscalización aprobará el proceso y podrá verificar la calidad en cualquier momento, mediante toma de muestras de la mezcladora.

El período de mezclado se inicia una vez introducidos todos los componentes sólidos. El tiempo de mezclado no debe ser inferior a 2 minutos para mezcladoras de hasta 2,0 m<sup>3</sup> de capacidad, 2,5 minutos hasta mezcladora de 3.0 m<sup>3</sup> de capacidad y de 3.0 minutos para mezcladoras de hasta 5.0 m<sup>3</sup> de capacidad.

La mezcladora dará por lo menos 60 revoluciones en los tiempos indicados y tendrá un registro automático del número de paradas realizadas y mando para interrumpir el mezclado una vez fijado el tiempo previsto.

La mezcla garantizará un hormigón de consistencia tal que permita su adecuado manejo en el proceso de colocación. Se efectuarán pruebas de consistencia y de requerimiento, mediante el uso del cono de ABRAMS.

El hormigón será descargado completamente antes de que la mezcladora sea nuevamente cargada. La mezcladora deberá ser limpiada a intervalos regulares y mantenida en buen estado mientras se use.

No se aceptará mezclado a mano, salvo en emergencias o por daño de la concretera, pero únicamente para completar el trabajo iniciado u llegar a una junta. Para otros casos muy particulares, se permitirá el mezclado a mano en volúmenes pequeños menores a 100 Kg. con aprobación del Fiscalizador y el trabajo se realizará en su presencia.

#### **4.4.2.-HORMIGÓN PREMEZCLADO.**

Se podrá usar hormigón premezclado, siempre que cumpla con los requerimientos técnicos exigidos para el hormigón mezclado en sitio, definido para la obra. El hormigón premezclado cumplirá los requerimientos A.S.T.M. C-94. No se aceptará más de 45 minutos entre el inicio del mezclado hasta su colocación en los encofrados, caso contrario la Fiscalización no aceptará dicho hormigón.

#### **4.4.3.-CURADO Y ACABADO DEL HORMIGÓN.**

URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO**CURADO DEL HORMIGÓN.**

Luego del hormigonado, las estructuras deberán mantenerse húmedas constantemente y deberán protegerse contra la insolación y el viento durante el período apropiado para cada caso (normalmente siete días consecutivos).

Deberán tomarse todas las medidas necesarias para que el hormigón permanezca suficientemente húmedo. Se dedicará particular atención a las superficies al aire libre. Estas se cubrirán con paja, lonas o arena que se mantendrá siempre en estado húmedo.

Las paredes exteriores y las demás superficies verticales, después de haber sido desencofradas, deberán ser cubiertas con láminas de polietileno u otro material adecuado, para conservar la humedad y lograr un curado adecuado.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la Fiscalización podrá rechazar la obra en cuestión, sin remuneración alguna para el Contratista.

**ACABADO DEL HORMIGÓN.**

Considerando la ubicación y el objeto de las estructuras de hormigón, el Contratista habrá de tomar las medidas convenientes para que las superficies visibles tengan el acabado correspondiente.

Estas medidas tienen dos metas: protección a las superficies y un aspecto exterior estético.

Al efectuar el acabado también se eliminarán las irregularidades originadas por juntas de construcción, defectos de encofrado, etc.

**PRUEBA DE IMPERMEABILIDAD.**

Todas las estructuras de hormigón dispuestas a almacenar agua o a preservar la de aquella, serán sujetas a la prueba de impermeabilidad.

La prueba se efectuará 7 días después de la saturación del hormigón con agua.

La prueba se considerará satisfactoria si el nivel del agua dentro de la estructura no baja más del 0.5% (cero punto cinco por ciento), en el lapso de 24 horas. Para estructuras a cielo abierto hay que considerar la evaporación.

Para realizar la prueba de impermeabilidad valen las siguientes prescripciones:

Todas las aberturas (pasamuros, tubos, etc.) deberán ser cerradas de manera que queden impermeables.

URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

Las paredes exteriores deberán ser visibles, la prueba se efectuará completa o parcialmente, antes de rellenar el espacio entre el talud de la fosa y las paredes de la estructura.

Los revoques y pinturas de cualquier clase serán colocados después de la recepción de la prueba.

Sí durante la prueba de impermeabilidad se constatarán fugas de agua, el Contratista deberá reparar el hormigón en estos lugares, de acuerdo a las indicaciones de la Fiscalización.

La prueba será repetida tantas veces como fuera necesario, hasta comprobar su impermeabilidad.

En caso de que la impermeabilidad sólo pueda lograrse mediante una pintura impermeabilizante, el Contratista ejecutará el trabajo correspondiente a su propia cuenta. La pintura deberá ser aprobada por la Fiscalización.

El Contratista no recibirá pago alguno por este concepto, pues se considera que la ejecución de un hormigón impermeable forma parte de sus obligaciones.

#### **4.5.- Cámara de Inspección.-**

En los sitios indicados en los planos, se construirán cámaras de inspección de hormigón, de acuerdo a las especificaciones indicadas por Interagua.

En la base de la caja se construirán las medias cañas para las tuberías que concurren a la caja conformándolas directamente en el hormigón y aislando cuidadosamente la superficie de la media caña evitando cualquier arista viva o recodo en el que se pueda depositar material.

- *En tráfico:*

Material:	H.A.
Resistencia:	$f'c=350 \text{ Kg/cm}^2$
Acero:	$f_y= 4200 \text{ Kg/cm}^2$

- *Tapa: Metálica*

#### **4.6.- Sumideros.-**

En los sitios indicados en los planos, se construirán Sumideros Simples Tipo B. Las rejillas de los sumideros estarán de acuerdo al detalle (ver lámina detalles).



URBANIZACIÓN MIRABELLA  
SISTEMA HIDROSANITARIO

#### 4.7.- Control de Calidad del Hormigón.-

La dosificación, el mezclado del hormigón, la instalación de los encofrados y los soportes de los mismos, la colocación de la armadura y vertido del hormigón, son procedimientos en los cuales la supervisión estará a cargo del Contratista, quien tendrá la responsabilidad de obtener un acabado de buena calidad.

LUIS  
ALEXANDER  
UGUNA  
SOTO

Digitally signed by LUIS  
ALEXANDER UGUÑA SOTO  
Date: 2023.07.11 11:24:50 -05'00'

---

**ALEXANDER UGUÑA SOTO**  
**Ingeniero Civil - Hidrosanitario**  
Reg. Prof. 09-5032



Firmado por  
JOSÉ MANUEL BARBERA BOLAÑO  
Fecha:  
2023.06.11 10:13

Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-O

Guayaquil, 18 de octubre de 2023

**Asunto:** Aprobación del proyecto Urbanización MIRABELLA.

Ingeniero Eléctrico  
Guillermo Enrique Macías González  
En su Despacho

De nuestras consideraciones:

En atención a su comunicación del 21 de septiembre de 2023, con la cual solicita la aprobación del proyecto Urbanización Mirabella, ubicado en la Av. Paquisha mz. 461 solar 2 sector de Chongón, cúpleme trasladar a usted el informe suscrito por el Ing. Johnny Pico Briones, Líder de Ingeniería y Construcciones, Subrogante - GYE, a través del Memorando No. CNEL-GYE-CTR-2023-2187-M, basado en el Memorando No. CNEL-GYE-CTR-2023-2175-M suscrito por el Ing. Jack Ponce, Especialista de Proyectos, Encargado - GYE, que en su parte pertinente indica:

Con fecha 16 de octubre de 2023, la Sección de Diseños Eléctricos, mediante CPR-961 aprobó el proyecto para la Urbanización Mirabella.

La demanda total aprobada para el proyecto es de 159.85kW., y será atendida desde el alimentador Los Ángeles.

La empresa distribuidora CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil, tiene la responsabilidad de ejecutar los trabajos necesarios para llegar con la infraestructura eléctrica idónea hasta el punto de conexión del proyecto.

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

- Procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-03 *“Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos”*.
- Regulación Nro. ARCONEL-001/18, denominada *“Franjas de servidumbre en líneas de servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”*, con resolución Nro. ARCONEL-018/18.
- Regulación Nro. ARCONEL-001/20, denominada *“Distribución y comercialización de energía eléctrica”*, con resolución Nro. ARCONEL-006/20 de fecha 19 de junio de 2020.
- Regulación Nro. ARCERNNR-006/20, denominada *“Prestación del Servicio de Alumbrado Público General”*, con resolución Nro. ARCERNNR-029/20 de fecha 30 de diciembre 2020.

**Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-O**

**Guayaquil, 18 de octubre de 2023**

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

- <https://www.regulacionelectrica.gob.ec/regulaciones/>
- [https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal\\_a3-regulaciones\\_y\\_procedimientos\\_internos.pdf](https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal_a3-regulaciones_y_procedimientos_internos.pdf)

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

Para tal efecto, adjunto sírvase encontrar la contestación de la aprobación con la CPR.

Finalmente, le indicamos que la carpeta con toda la información del proyecto eléctrico deberá ser retirada en el Departamento de Diseños Eléctricos, Planta Norte.

Atentamente,

Téc. Patricia Gisela Alvarado Jaramillo  
**LÍDER DE SERVICIO AL CLIENTE, SUBROGANTE - GYE**

Referencias:

- CNEL-GYE-CTR-2023-2187-M

Anexos:

- cnel-gye-sgr-2023-12779-e.pdf  
- cpr\_961-\_urb.\_mirabella.pdf  
- cnel-gye-ctr-2023-2175-m-aprobación\_del\_proyecto\_\_urbanización\_mirabella.pdf  
-  
cnel-gye-ctr-2023-2175-m-aprobación\_del\_proyecto\_\_urbanización\_mirabella011472600169755511.pdf

Copia:

Señor Ingeniero  
Johnny Noe Pico Briones  
**Líder de Ingeniería y Construcciones, Subrogante- GYE**

Señor Ingeniero  
Jorge Jack Ponce Villavicencio



GUILLERMO LASSO  
PRESIDENTE

**Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-O**

**Guayaquil, 18 de octubre de 2023**

**Especialista de Proyectos de Ingeniería y Construcciones, Encargado - GYE**

Señora Licenciada  
Maritza Elizabeth Alvarez Burgos  
**Técnico de Servicio al Cliente - GYE**

meab

## ANEXO 11

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

Guayaquil, 31 de enero del 2024  
SMG-AAA-2024-01599

Abogado  
Fernando A. Suárez Vodopivec  
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,  
CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**  
Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día de hoy miércoles 31 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR:** la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA", solicitado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2023-009815 del 29 de diciembre de 2023, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y a los interesados.

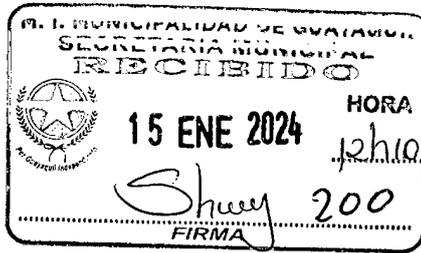
Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
SECRETARIA GENERAL**

FC-K/JTF/JMM

Anexo expediente

C.c.: Alcalde, Procurador Síndico Municipal, Director Financiero, Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, Archivo.



JMM

Guayaquil, 29 DIC 2023

DAJ-IJ-2023-009815

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

Ref.: SMG-AAA-2023-09360, DECAM-CEUS-2023-30997 y  
DECAM-CEUS-2023-36252

De mi consideración:

En atención al primer oficio de la referencia a través del cual se traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997**, suscrito por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, relacionado con la aprobación de la calificación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUA), del proyecto urbanístico Mirabella; al respecto, cumpla con indicar lo siguiente:

#### 1.- ANTECEDENTES:

- Mediante comunicación de fecha 25 de agosto de 2023, el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Mirabella, solicitó al Subdirector y al Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, lo siguiente:

*"(...); solicitamos darle continuidad al proceso de aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUA), motivo por el cual se adjunta la nueva información como alcance al Requerimiento #012-2023-38593, tomando en consideración la subsanación sobre la dimensión del ACM, tal como lo menciona la normativa; así como también, el reglamento interno del proyecto."*

- Consta en el expediente un "CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON CÓDIGO MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18 PRESENTADO POR EL PROMOTOR/COSTRUCTOR FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA", otorgado por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- A través del oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997** del 13 de noviembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, solicitaron al señor Alcalde lo siguiente:

*"(...)"*

#### RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD DEL ANTEPROYECTO:

- De acuerdo al Art. 75 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (...), según el mapa 64.1 el predio en



consulta se encuentra situado en el PIT-15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.

(...)

2. Según el Mapa 27 Densidad Poblacional de la precitada Ordenanza de "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo", (...), el predio solicitado se ubica acorde a los RANGOS DE DENSIDADES en: "MUY BAJA 0 – 9".

(...)

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

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

"[...] La Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad amparado el Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa de la Edición Especial N° 87 detallado en el apartado 114.4.1 correspondiente a un proyecto "en programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de; 800 hab./ha de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 – anexo 8.6 densidades Vía a la costa." y de la Tabla de Densidad en la Tabla 106. "Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos", en la sección 5. Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal para una planificación estratégica [...]"

(...)

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA NORMA DE EDIFICACIÓN:**

El (...) Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, y el (...) Responsable Técnico, en su propuesta Urbanística y Reglamento Interno, presentan lo siguiente:

(...)

Se verifica que el proyecto incumple con los parámetros de edificabilidad indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por el cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.

(...)

**CON RESPECTO A LOS VALORES A CANCELAR:**

(...)

Por lo expuesto, no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, presentado por el Promotor/Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella.

**CONCLUSIÓN:**

En consecuencia, toda vez que constan los informes favorables de las diferentes Empresas Prestatarias de Servicios Básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en los Artículos 93 y 100.6. literal a) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil esta Dirección emite su criterio técnico y considera factible que el M. I. Concejo Municipal, previo informe favorable de Asesoría Jurídica, resuelva:

- Aprobar la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA".

**Nota.-**

- ❖ Posterior a la aprobación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo urbanístico, con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de la ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- ❖ Este informe no autoriza movimiento de tierra ni inicio de obras urbanísticas, ni autorización de venta de solares."

4. En virtud de lo dispuesto en el Artículo 95, numeral 8 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", la Dirección Financiera debe emitir su



pronunciamiento respecto del informe elaborado por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Minero, para la aprobación del presente trámite, el mismo que no consta en el expediente, razón por la cual, esta Procuraduría Síndica Municipal a través de oficio No. **DAJ-IJ-2023-008727** del 23 de noviembre de 2023, retorna el expediente a la dirección solicitante, a efectos de que se de cumplimiento con lo señalado en el indicado artículo.

5. Con el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-34412** del 24 de noviembre de 2023, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, solicitó al Director Financiero Municipal, el pronunciamento respecto de lo indicado en el numeral anterior.
6. Mediante el oficio No. **DF-2023-4280** del 05 de diciembre de 2023, el Director Financiero Municipal informó a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, lo siguiente:

*"(...), esta Dirección Financiera, (...) considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza."*

7. En razón de lo anterior, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, a través del oficio No. **DECAM-CEUS-2023-36252** del 06 de diciembre de 2023, informaron a esta Procuraduría Síndica Municipal, lo siguiente:

*"(...)  
Por lo expuesto, toda vez que se ha emitido y adjuntado el pronunciamiento del Director Financiero el mismo que no altera en nada el análisis técnico y la conclusión del oficio N° DECAM-CEUS-2023-30997, esta Dirección se ratifica en dicho informe remitiendo para la continuidad de trámite respectivo toda documentación requerida para el sometimiento al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) del proyecto Urbanístico MIRABELLA."*

## 2.- NORMATIVA APLICABLE:

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

*"Artículo 54.- Funciones. - Son Funciones del Gobierno autónomo descentralizado Municipal las siguientes*

*(...)*

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

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

*(...)*

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

*"Art. 57.-Atribuciones del concejo municipal.-Al concejo municipal le corresponde:*

*(...)*

*t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...)"*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

**100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada Lo resaltado y subrayado me pertenece

(...).”



### 3.- CRITERIO JURÍDICO:

En el marco de lo expuesto, al ser un tema eminentemente técnico y tomando en consideración los informes de las diferentes dependencias municipales y de las empresas prestadoras de servicios públicos que se adjuntan con el informe No. **DECAM-CEUS-2023-30997** del 13 de noviembre de 2023; así como también lo expresado en el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-36252** del 06 de diciembre de 2023, suscritos por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, a través de los cuales emiten el criterio técnico favorable y consideran procedente la solicitud realizada por el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Mirabella, esta Procuraduría Síndica Municipal considera que no existe impedimento de carácter jurídico para que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 93 (numeral 3) y 100 (acápito 100.6.) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, el señor Alcalde -de considerarlo pertinente- ponga en conocimiento del M. I. Concejo Municipal, para que en uso de sus atribuciones previstas en el artículo 57 letra t) del COOTAD, conozca y resuelva respecto de la solicitud de Aprobación de la Calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio con código catastral No. 96-0461-002-0-0-1, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA".

Atentamente,

Ab. Francisco Mendoza Vélez  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**

13/12/2023

ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.	
REVISADO POR AB. CAROL ALVEAR MOSQUERA	

ADJUNTO EXPEDIENTE

C.C. SR. AQUILES ALVAREZ HENRIQUES-ALCALDE DE GUAYAQUIL  
 AB. FERNANDO SUÁREZ VODOPIVEC-DIRECTOR DE DECAM  
 ING. CRISTHIAN BENALCÁZAR OROSCO-SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



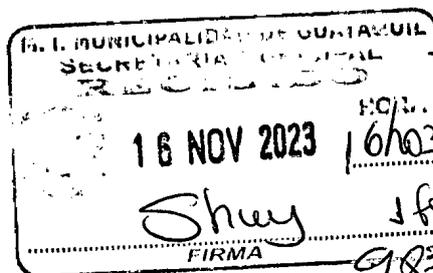
ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL

DECAM-CEUS-2023-30997

13 de noviembre de 2023

Página 1 de 15

Señor  
**Aquiles Alvares Henriques**  
**Alcalde de Guayaquil**  
En su despacho. -



**Asunto:** Requerimiento N° 2023-74154, Calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ), del Proyecto Urbanístico "MIRABELLA".

En atención al oficio s/n ingresado mediante requerimiento N° 012-2023-74154 el 25 de agosto de 2023, a través de la cual el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, ha solicitado dar continuidad al proceso de "Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ) - Proyecto Urbanístico Mirabella", implantado en el predio signado con el código catastral N° 96-0461-002-0-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha, sector Vía a la Costa, parroquia Tarqui; al respecto informamos:

**ANTECEDENTE:**

- Mediante oficio N° DECAM-CEUS-2022-26585, del 07 de noviembre del 2022, el Arq. Christian Ponce Valverde, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero y Arq. Diana Villao Sánchez, Subdirectora de Control de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo, funcionarios de aquella administración, aprobaron:

*"[...] la Consulta previa del Anteproyecto Urbanístico "Mirabella", a desarrollarse en el solar signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha, sector Vía a la Costa; condicionado que para la aprobación del Proyecto Urbanístico y Autorización para el Inicio de Obras urbanísticas, deberá contar con el Plan Parcial aprobado, el mismo que definirá la densidad poblacional, condiciones de ordenamiento y de edificación, dejando en claro que actualmente estas no se sujetan a la normativa que corresponde a la Zona De Vía a la Costa [...]"*

**RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD DEL ANTEPROYECTO:**

- De acuerdo al Art. 75 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, publicada en Gaceta Municipal No. 37, según el mapa 64.1 el predio en consulta se encuentra situado en el PIT-15 CHONGON (Distrito 15), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.



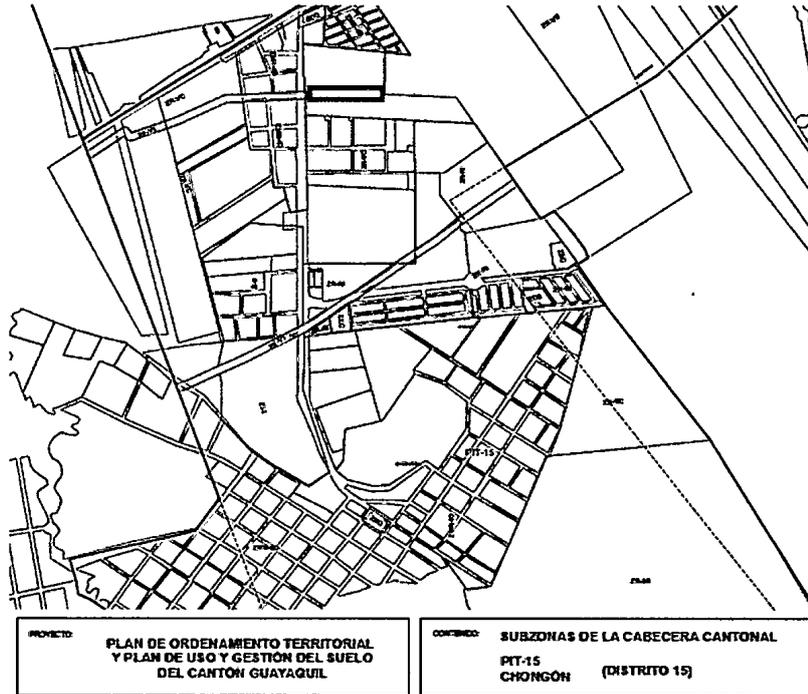
**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**



**DECAM-CEUS-2023-30997**

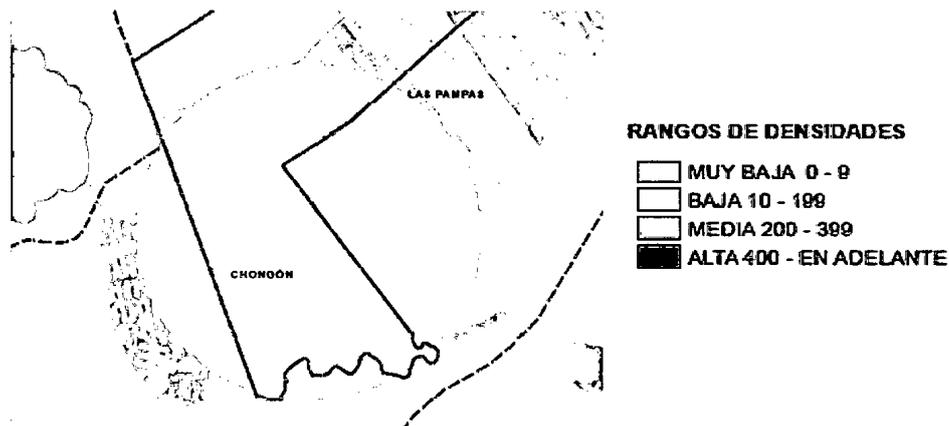
13 de noviembre de 2023

Página 2 de 15



**MAPA 64.1. SUBZONAS DE LA CABECERA CANTONAL**

- Según el Mapa 27 Densidad Poblacional de la precitada Ordenanza de "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo", publicado en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1697 del 30 de septiembre de 2021, el predio solicitado se ubica acorde a los RANGOS DE DENSIDADES en: "MUY BAJA 0 - 9".





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



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 3 de 15

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

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

*"[...] La Urbanización Mirabella se acoge al cambio de densidad amparado el Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa de la Edición Especial N°87 detallado en el apartado 114.4.1 correspondiente a un proyecto "en programas habitacionales de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de: 800 hab. / ha de acuerdo con los establecido en el mapa 81 – anexo 8.6 densidades Vía a la costa." y de la Tabla de Densidad en la Tabla 106. "Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos", en la sección 5. Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal para una planificación estratégica [...]"*

**NORMATIVAS APLICABLES:**

1. La Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil vigente, entre otras cosas establece:

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

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

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



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 4 de 15

**2. La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:**

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

*1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.*

*Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.*

*2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup>. En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m<sup>2</sup>*

*3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto. (...)*

***Art. 92.3.- Cambio en el aprovechamiento del suelo:** el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.*

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

*1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será*

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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 5 de 15

designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.
2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.
5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.
6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.
8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

**[...] VIA A LA COSTA**

**Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa.**

- 114.1. Objeto.** – La presente norma sectorial tiene por objeto complementar las normas que rigen para el sector denominado vía a la Costa contenido en los polígonos de intervención territorial (PIT) 14 y 15, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- 114.2. Aprovechamiento del suelo.** - Las normas de Aprovechamiento del Suelo son las contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil en su Anexo 9.



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 6 de 15

**114.3. De la Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC).** – En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 y 15 (Distritos 14 y 15), en donde se ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS. [...]"

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Otros	Área m <sup>2</sup>	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml
ZR-VC	---	SI	SI	---	---	Predios que no sean frentistas a la Vía Jalme Nebot Velasco o que pertenezcan a un proyecto urbanístico	180	9	2/	1/	1,60	3,00 o 5,00 (*)	1,00	2,00
						Predios frentistas a la Vía Jalme Nebot Velasco que no pertenezcan a un proyecto urbanístico	1500	40						
(*) Predios con frente a la vía - 5,00 y predios con frente a vías interiores 3,00														
ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)														
1/: El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso														
2/: Ver Anexo 8.6: Mapa 81. Densidades de Vía a la Costa.														

**3. La Reforma a la Ordenanza para la Facilitación de Trámites de Construcción y de Propiedad Horizontal,** publicada en la Gaceta No. 35 de fecha viernes 30 de octubre del 2015, la misma que en su Capítulo III de la Aplicación de la Ventanilla única Art. 9 establece:

"[...] a.-Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil; un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; de la Dirección de Gestión de Riesgos, si fuere del caso, y las Gerencias de la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y de Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida".

b.- Si dentro del plazo de los quince días antes referidos uno o varios de los Directores Municipales o uno o varios de los funcionarios competentes de las entidades antes mencionadas, o sus delegados, no emitieren su pronunciamiento en un solo informe conjunto, dará lugar a que se considere de pleno derecho, informe favorable, sin perjuicio de las responsabilidades que corresponda. [...]"



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 7 de 15

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA NORMA DE EDIFICACIÓN:**

El Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, en calidad de Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, y el Arq. Javier Ponce, Responsable Técnico, en su propuesta Urbanística y Reglamento Interno, presentan lo siguiente:

PÁRAMETROS	NORMA	PROPUESTA
ÁREA Y FRENTE DEL SOLAR	180m <sup>2</sup> ; 9.00m	102.41m <sup>2</sup> ; 7.00m
RETIRO FRONTAL 1	3.00m.	2.00m
RETIRO LATERAL 1	1.00m	1.00m
RETIRO LATERAL 2	1.00m	0.00m
RETIRO POSTERIOR	2.00m	1.50m
COS	El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso.	60%
CUS	160%	130%
DENSIDAD	270 hab./ha.	480 hab./ha.

Se verifica que el proyecto incumple con los parámetros de edificabilidad indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por lo cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial. (oz)

**SOCIABILIZACIÓN:**

La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

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

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



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 8 de 15

1. En cumplimiento a la referida Ordenanza, mediante requerimiento No. 012-2023-26735 del 29 de marzo del 2023, el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA, anexa oficio s/n, indicando:

*"[...]Solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales." que se llevará a cabo el día viernes 14 de abril 2023 del presente año en las instalaciones del predio ubicado en la Av. Paquisha en el sector de Chongón, a la altura del Km 24 Vía la Costa, manzana 461 villa 2 desde las 10:00 am hasta las 12:00 pm.[...]."*

2. Mediante oficio No. **DECAM-CEUS-2023-6677** del 14 de marzo del 2023, se trasladó comunicación emitida por el Sr. Rafael Sandoval Vela, Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. a fin de asistir a la sociabilización en la fecha propuesta.

3. A través, del Memorando No. **DVC-2023-602** del 12 de mayo del 2023, la Lcda. Enith Romero Macas, Directora de Vinculación con la Comunidad, informa:

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

### **RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA**

En cumplimiento a las ordenanzas indicadas en párrafos anteriores, se convocó a una reunión de trabajo mediante oficio N° **DECAM-CEUS-2023-15734** para el día 19 de junio de 2023 a las 11:00 horas, llevada a cabo por video conferencia mediante plataforma ZOOM, con la concurrencia de los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, así como representantes de la promotora de la mencionada urbanización, a través del cual en acta de reunión se informó lo siguiente:



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



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 9 de 15

**1. Corporación Nacional de Electricidad CNEL:**

*El representante de la entidad, indicó las redes eléctricas no están aprobadas por parte de CNEL, debido a que la documentación ingresada es la misma que ingresaron en ocasiones anteriores, cuyas observaciones no han sido absueltas, también informa que para calificarse como viviendas de interés social la promotora debe adjuntar a CNEL el certificado de calificación de vivienda de interés social emitido por el MIDUVI. Sin embargo, la promotora aclara que cuentan con factibilidad por parte de CNEL, requisito en el proceso de Aprobación DUAЕ. Representante de CNEL informa que dará contestación de acuerdo a lo solicitado en el oficio N° DECAM-CEUS-2023-15734.*

**2. Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil:**

*El representante de la entidad, manifestó que ya se emitió un oficio a la DECAM donde se indica que el proyecto urbanístico ya tiene disposiciones técnicas, se informa a la promotora que se recibió el Oficio No. 1331-CGIP-BCBG-2023.*

**3. Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil:**

*La representante de la ATM indicó que ya se emitió la aprobación del estudio de tráfico del proyecto en mención, recalcó que la documentación que adjuntó la DECAM no es la misma de la aprobación que emitieron, ya que se han realizado cambios en el proceso de la aprobación, por tanto, ATM emitirá oficio de aprobación para aplicar al régimen DUAЕ y adjuntará planos aprobados.*

**4. Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA:**

*El representante de Interagua indicó que se enviará a la DECAM el oficio con la información que necesitan, además informa que el proyecto tiene temas por revisar, por ende, se envía oficio favorable con sus respectivas observaciones.*

**5. Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales:**

*No estuvo presente*

**6. Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes:**

*No estuvo presente*

**7. Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones:**

*No estuvo presente.*

- A través, del requerimiento N° 012-2023-74154 ingresado el 25 de agosto del 2023, mismo que se refiere a comunicación suscrita por el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA indica:

**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)****ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL****DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 10 de 15

*"(...) se puede evidenciar que todas las Direcciones Municipales y Entidades Competentes han emitido su pronunciamiento POSITIVO sobre la factibilidad técnica del proyecto conforme a lo requerido en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones en sus artículos 93 y 95 uno de sus requisitos para acogerse al DUAE. (...)” solicitamos darle continuidad al proceso de aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), motivo por el cual, se adjunta la nueva información como alcance al Requerimiento # 012-2023-38593(...)."*

Por lo expuesto mediante oficio **DECAM-CEUS-2023-24973**, se vuelve a convocar a una reunión de trabajo para el día 14 de septiembre de 2023 a las 10:00 horas, llevada a cabo por video conferencia mediante plataforma ZOOM, cuya reunión de trabajo tratará de los informes de factibilidad que fueron generados para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a través del cual en acta de reunión se informó lo siguiente:

**1. Corporación Nacional de Electricidad CNEL:**

*El Ing. Eduardo Ortiz, indicó que en su momento se remitió una factibilidad para brindar el servicio eléctrico al proyecto urbanístico con una vigencia de 3 años, ese documento ya fue emitido. Por lo que se ratificará por correo electrónico al informe que fue generado en su momento, el mismo que se encuentra vigente; además, realiza una observación al diseño eléctrico que deberán corregir al momento de solicitar la aprobación de las ingenierías.*

**2. Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil:**

*El Ing. Erick Garzón, manifestó que de existir algún cambio deberá ser remitido para verificar si afecta con el diseño antes aprobado. A pesar de que ya consta con disposiciones técnicas, con oficio No. 1331-CGIP-BCBG-2023.*

**3. Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil:**

*La Ing. Laura Mazzini indicó que hace algún tiempo se emitió la aprobación del estudio de tráfico del proyecto en mención, y este a su vez dan factibilidad al proyecto DUAE y recalcó que por parte de ATM se ratificará. Además, acota que de acuerdo al plano que fue remitido por la promotora, se observa un cambio en el acceso y que para no causar confusión se debería eliminar los cruces peatonales y señaléticas indicados en el plano urbanístico ya que no son planos de señaléticas.*

*Por lo que se solicita a la promotora ingresar el plano corregido.*

**4. Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA:**

*El Ing. Henry Ponce representante de Interagua indicó que se encuentran actualizando el informe de factibilidad, hubo una observación con el caudal la cual ya se está evaluando, pero por otro lado ya se está aprobando los diseños.*



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 11 de 15

**5. Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales:**

*No estuvo presente*

**6. Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes:**

*No estuvo presente*

**7. Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones:**

*No estuvo presente*

**8. Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial:**

*No estuvo presente*

**9. Representante de la Promotora:**

*La Arq. Diana Merchán, aclara que los informes que se deben generar es sobre la Factibilidad del proyecto DUAE y no informes de aprobación de Infraestructuras urbanísticas. A demás hará llegar a través de la DECAM las observaciones indicadas por ATM.*

**FACTIBILIDADES DE EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y OTRAS DIRECCIONES:**

1. Mediante oficio No. **DUPOT-2023-07857** del 12 de octubre del 2023, el Arq. Luis Alfonso Saltos, **Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial**, indica lo siguiente:

*(...)Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en el Anexo 9.2 Aprovechamiento por el Polígono de Intervención Territorial (PIT), y con relación al Uso de Suelo está esta jefatura considera **técnicamente factible**, el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con código catastral **96-0461-0002-0-0-0**, al estar contenido en el Distrito de Planificación 15 con un tratamiento de consolidación y siendo su principal el **Residencial Densidad Media** y su uso complementario **Residencial Baja**. Conforme reunión sostenida de 6 de octubre del 2023, de la cual las observaciones realizadas a la Arq. Daniela Merchán, en su calidad de Jefa del Proyecto Urbanístico Mirabella, fueron atendidas vía correos electrónicos del 6 y 11 de octubre del presente año, indicamos que el proyecto de "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE), además de cumplir con la obligatoriedad de realizar un Plan Parcial y cumpliendo con los contenidos mínimos del PUGS en su artículo 31" (...)"*

2. Con oficio No. **EPMTMG-SG-VG-2023-0516** del 06 de julio de 2023, el Abg. Vicente Guillén Chávez, Secretario General, Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP. traslada memorando No. **EPMTMG-DPM-JGAS-2023-100** del 03 de julio del 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), y la Tec. Sup. Cyntia Cueva M., Planificador de Tránsito 2, concluyen lo siguiente:



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



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 12 de 15

*"(...) Por lo expuesto, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, una vez que realizó el análisis conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial del Proyecto "Urbanización Mirabella", aprobó el estudio de impacto vial mismo que fue remitido al representante del promotor mediante el oficio EPMTMG-SG-VG-2023-419 de junio 29 de 2023, por lo que se considera factible el citado proyecto.*

*El promotor del proyecto deberá gestionar ante la M.I. Municipalidad de Guayaquil la actualización de los planos aprobados en el informe técnico EPMTMG-DPM-JGAS-2023-083 por el cambio del diseño arquitectónico en el ingreso y salida del Proyecto de la "Urbanización Mirabella". (...)"*

3. A través, del oficio No. **EOM-SCU-07347-2023**, del 20 de septiembre de 2023, el Ing. Carlos Torres Ortiz, Director Comercial, traslada el oficio No. EOM-SCU-06647-2023 suscrito por el Gerente de Constructores y Urbanizadores en el indica entre otras cosas lo siguiente:

*"(...) Se deja establecido que esta factibilidad, no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales pueden llevarse a cabo, cuando se presenten los respectivos diseños de obras de conexión externas al predio y sean aprobados. Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar (...)"*

4. Por medio del oficio No. **DAPAV-2023-2164** de junio 23 de 2023, el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Director de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes, comunica lo siguiente:

*"(...)"*

- *El proyecto "Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella" identificado con código No. MAATE-RA-2022-468179 del Fideicomiso Mercantil Mirabella, cuenta con Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2023-576 cuyo alcance técnico y geográfico se describe en el numeral 2 y 3 del informe técnico adjunto.*
- *Como parte de la información del proyecto, el operador no registró la actividad de sistema de tratamiento de aguas residuales, por lo que, esta actividad no forma parte del alcance del Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2023-576. De ser el caso, que el proyecto contemple esta actividad, podrá incluirse en la autorización otorgada conforme el artículo 430 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente o en su defecto regularizar la actividad conforme el artículo 450 del citado marco legal, según corresponda a las necesidades del proyecto. (...)"*

5. Mediante oficio No. **2120-CGIP-BCBG-2023**, del 18 de septiembre de 2023, el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos, comunican lo siguiente:

*"(...) Con fecha 18 de septiembre de 2020 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202000290-CGIP-BCBG para el proyecto urbanístico denominado "PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA", con un plazo de cumplimiento veinte por doce (12) meses.*



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 13 de 15

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

6. A través, del correo electrónico del 14 de septiembre del 2023, el Ing. Washington Ortiz H., se ratifica en los informes de prefactibilidad que fueron emitidos el 4 de marzo de 2022 con vigencia de 3 años; traslada oficio No. **CNEL-GYE-COM-2022-0087-O**, suscrito por el Ing. Javier De Jesús León Piguave, Director Comercial, Encargado-GYE., el cual concluye lo siguiente:

*"(...) En conclusión, es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13,8kV. al proyecto URBANIZACIÓN MIRABELLA, de acuerdo a la demanda proyectada de 668.84 kW para el año 2023 referida en la solicitud. La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios. (...)"*

7. Con Memorando No. **DACMSE-P-2023-4062**, del 13 de octubre del 2023, el Sr. Fernando Cornejo Valdez, Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, comunica:

*"(...) De acuerdo a nuestra competencia y en lo referente al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, al respecto se indica que, un VEZ SUBASANA las recomendaciones emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15 de jun10 del 2023, numerales 1 al 8 y de acuerdo a la nueva documentación y planos recibidos, comunico que, revisada la nueva documentación presentada, si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella", para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE).*

*En lo referente al numeral 9, Indicado en los memorandos DACMSE-P-2023-2340, del 15 de junio del 2023 y memorando DACMSE -P-2023-3318, del 10 de agosto del 2013, en donde se señala "Presentar Memoria del manejo y disposición final de escombros, con los volúmenes de escombros y desperdicios que generada la obra y adjuntar Acta de Compromiso", recomendación que se deberá considerar, de ser el caso, en el ingreso de la solicitud de aprobación y/o inicio de obra del Proyecto urbanístico indicado.(...)"*

8. Mediante oficio No. **SEGURA EP-GGRR- 2023-0053**, del 29 de septiembre de 2023, el Ing. Alex Anchundia Peláez, Gerente de Gestión de Riesgos, Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP., remite informe No. SEGURA EP-GGRR-AV-2023-0003 del 28 de septiembre de 2023, suscrito por el Ing. Ángel Valdiviezo, Jefe de Análisis del Riesgo y Monitoreo de Amenazas, el cual comunica lo siguiente:

*"(...) Desde la Gerencia de Gestión de Riesgos se **ve factible continuar con los procesos de aprobación** del proyecto siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en los documentos adjuntos remitidos por los representantes del Proyecto Urbanístico Mirabella (...)"*



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 14 de 15

**CON RESPECTO A LOS VALORES A CANCELAR:**

La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:

*"(...) Art. 100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:*

- a) **Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada**
- b) *En zonas o sectores denominados como históricas o inmersas en polígonos o predios con tratamiento de renovación conforme a (LOOTUGS)*
- c) *Proyectos de equipamiento público, sean estos destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en cuanto a educación, cultura, salud, deporte, beneficencia, entre otros orientados a la inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.*
- d) *Los DUAE que conlleven fraccionamiento de suelo, destinado a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.*
- e) *Proyectos de regularización urbanística de interés social o en zonas declaradas de regularización prioritaria. (...)"*

Por lo expuesto, no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, con Código **MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18**, presentado por el Promotor /Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella.



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



**DECAM-CEUS-2023-30997**

13 de noviembre de 2023

Página 15 de 15

**CONCLUSIÓN:**

En consecuencia, toda vez que constan los informes favorables de las diferentes Empresas Prestatarias de Servicios Básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en los Artículos 93 y 100.6. literal a) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil esta Dirección emite su criterio técnico y considera factible que el M.I. Concejo Municipal, previo informe favorable de Asesoría Jurídica, resuelva:

- Aprobar la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA".

**Nota. –**

- ❖ Posterior a la aprobación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo urbanístico, con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- ❖ Este informe no autoriza movimiento de tierra ni inicio de obras urbanísticas, ni autorización de venta de solares.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

Abg. Mgs. Fernando Suarez Vodopivec  
**Director de Control de  
Edificaciones, Catastro, Avalúos y  
Control Minero**

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

Adjuntos:	Carpeta que contiene la documentación que respalda este informe técnico.		
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM		
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	
Elaborado por:	Arq. Ma. José Tomalá L.	Supervisora de Urbanización D.O.	



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



DECAM-CEUS-2023-36252

06 de diciembre de 2023

Página 1 de 1

**Abogada**

**Carol Alvear Mosquera**

Jefe del Área de Investigaciones Jurídicas

**Asunto:** Pronunciamiento de la Dirección Financiera en referencia al Proyecto Urbanístico de Interés Social "MIRABELLA" sometido al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

**Referencia:** SMG-AAA-2023-0936; DECAM-CEUS-2023-30997

En atención al oficio No. **DAJ-IJ-2023-008727** del 23 de noviembre de 2023 a través del cual solicita **pronunciamiento de la Dirección Financiera**, conforme lo establece la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil en el Art. 95, al proceso de "Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) - Proyecto Urbanístico Mirabella", implantado en el predio signado con el código catastral N° 96-0461-002-0-0-1, ubicado en la Av. Paquisha, sector Vía a la Costa, parroquia Tarquí; al respecto informamos:

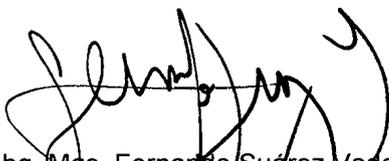
Mediante oficio N° **DF-2023-4280**, del 05 de diciembre de 2023, el Ing. Jorge Dillon Álvarez, Director de Financiero Municipal, indica:

*"[...] Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8. del artículo 95 de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, esta Dirección Financiera, de acuerdo a las funciones establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza. [...]"*

Por lo expuesto, toda vez que se ha emitido y adjuntado el pronunciamiento del Director Financiero el mismo que no altera en nada el análisis técnico y la conclusión del oficio N° DECAM-CEUS-2023-30997, esta Dirección se ratifica en dicho informe remitiendo para la continuidad de trámite respectivo toda documentación requerida para el sometimiento al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) del proyecto Urbanístico MIRABELLA.

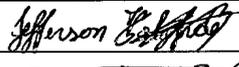
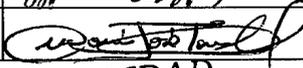
Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

  
Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec  
Director de Control de Edificaciones,  
Catastro, Avalúos y Control Minero

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

12-12-2023  
16:10

Adjuntos:	Informe técnico N°. DECAM-CEUS-2023-30997; Informe de la Dirección Financiera N° DF-2023-4280; Carpeta que contiene la documentación que respalda este informe técnico.		
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM		
Analizado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	
Elaborado por:	Arq. Ma. José Tomalá L.	Supervisora de Urbanización D.O.	



DF-2023-4280

Guayaquil, 5 de diciembre de 2023

Señores

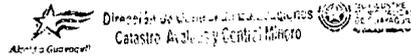
Abg. Fernando Suárez Vodopivec

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,****CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**

Ing. Cristian Benalcázar Orosco

**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,****USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**

Presente.-

**-5 DIC 2023**RECIBIDO POR: *[Signature]*HORA: *12:00* DELAM*(Adjunta 1 Folder)*

De mis consideraciones:

En atención al Oficio **DECAM-CEUS-2023-34412**, del 24 de noviembre del presente año, con el que remiten a esta Dirección el expediente relacionado con la calificación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", a fin de que emita un pronunciamiento conforme lo dispone el numeral 8 del artículo 95 de la "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"; al respecto cumpla con manifestar lo siguiente:

La **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 87, del miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

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

(...)

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

(...)

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.-** En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

**8.** Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto al informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión



DF-2023-4280  
Guayaquil, 5 de diciembre de 2023

onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

(...)

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

(...)

**100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

- a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada”.

Consta agregado al Expediente el “CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON CÓDIGO MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, PRESENTADO POR EL PROMOTOR / CONSTRUCTOR FIDEICOMISO MIRABELLA”, emitido por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8. del artículo 95 de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, esta Dirección Financiera, de acuerdo a las funciones establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza.

Atentamente,

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

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

Alcadía Guayaquil

DIRECCIÓN  UNIDAD TOPOGRAFIA   
 SUB. CATASTRO  UNIDAD GESTIÓN MINERA   
 SUB. CEUS  UNIDAD ARCHIVO   
 INFORME  CONOCIMIENTO

Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez  
DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

Elaborado por:	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg.
	Abg. Carol Alvear Mosquera, JEFE DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
	Ing. Carlos Cepeda Santillán, TESORERO
	Ing. María Giler Muñoz, JEFA DE RENTAS
	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg., ESPECIALISTA LEGAL - TRIBUTARIO
	Archivo



G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
RECIBIDO EN LA DIRECCIÓN FINANCIERA



HORA 12:00  
23/11/23  
RECEPCIÓN



ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
DECAM-CEUS-2023-34412  
Página 1 de 2

Ingeniero  
Jorge Dillon Álvarez  
Director Financiero  
En su despacho.

Asunto: DAJ-IJ-2023-008727

Ref.: Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA".

En atención al oficio del asunto, suscrito por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, a través del cual se remite el expediente referente a la Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", manifestando que "...si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite", al respecto, comunicamos lo siguiente:

La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial —Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:

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

(...)

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

[...]

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

8. **Dirección Financiera**, deberá **pronunciarse** respecto a informe elaborado por DECAM, **referente al valor a cancelar** por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y **las formas de pago** en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.



Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
**DECAM-CEUS-2023-34412**  
 Página 2 de 2

[...]

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

[...]

**100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:**

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada

(...)"

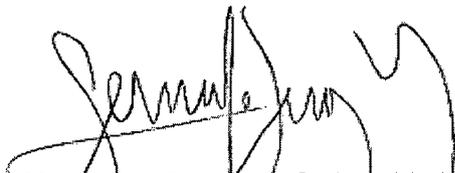
**(Énfasis agregado)**

En razón de lo enunciado en el informe N° DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023, se consideró que no procede el pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, y atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requirió el pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial para el Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" por cuanto no hay obligación legal de pagar y en consecuencia no hay forma de pago que revisar, de conformidad con el Art. 95 numeral 8 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, particular a considerarse por usted.

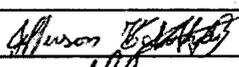
No obstante, y en atención a la observación realizada por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, me permito remitir el expediente para que la Dirección Financiera emita su pronunciamiento para calificar al Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), en el marco de sus competencias al tenor de lo previsto en la norma antes referida.

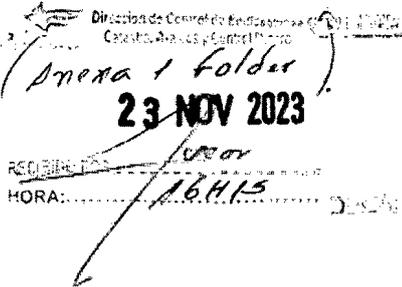
Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

  
**Abg./Mgs. Fernando Suárez Vodopivec**  
**Director de Control de Edificaciones,**  
**Catastro, Avalúos y Control Minero**

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

Adjuntos:	Oficios N° DAJ-IJ-2023-008727 y Un Folders del Proyecto Mirabella	
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M. Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	
Elaborado por:	Arq. Mariela Cercado C., Asistente Técnico DECAM-4	



ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL

Guayaquil, 23 NOV 2023

DAJ-IJ-2023- 008727

Abogado

Fernando Suárez Vodopivec

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**

Ingeniero

Cristhian Benalcázar Orosco

**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**

En sus despachos.-

Ref.: SMG-AAA-2023-09360 y DECAM-CEUS-2023-30997

De mi consideración:

En atención al primer oficio de la referencia mediante el cual el Secretario Municipal traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal, el oficio No. DECAM-CEUS-2023-30997 y expediente, relacionado con el trámite de calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial, solicitado por el Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA; al respecto, cumpla en indicar que una vez revisada la documentación remitida, se realiza la siguiente precisión:

#### I. ANTECEDENTES:

Conforme consta en la página 14, último inciso de su informe, se señala que respecto del citado proyecto urbanístico "(...), no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, (...), presentado por el Promotor/Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella".

#### II. BASE JURÍDICA:

La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", establece al respecto:

"Art. 95.- **Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

RECIBIDO EN LA PROCURADURÍA SÍNDICA MUNICIPAL  
DE GUAYAQUIL  
DIRECCIÓN DE USO DE SUELO, CONTROL  
DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES



8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

(...)."

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

(...)

100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada

(...)."

III. CRITERIO JURÍDICO:

Visto lo anterior, y según consta en el artículo 95, numeral 8 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil", que establece los contenidos mínimos de los informes municipales, es criterio de esta Procuraduría Síndica Municipal que la Dirección Financiera debe pronunciarse respecto del informe elaborado por la DECAM, con relación al valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 de la precitada ordenanza; si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite.

En razón de lo antes expuesto, me permito remitir la documentación recibida para los fines pertinentes, sin perjuicio de que una vez subsanada la observación realizada, se la vuelva a ingresar a esta Procuraduría Síndica Municipal, para la elaboración del informe solicitado.

Atentamente,

*Carol Alvear Mosquera*

Ab. Carol Alvear Mosquera  
JEFE DEL ÁREA DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

22/11/2023

ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.

C.C. AB. FELIPE CABEZAS-KLAERE-SECRETARIO MUNICIPAL


 Dirección de Control de Edificación  
 Catastro, Avalúos y Control Minero

DIRECCIÓN	<input type="checkbox"/>	UNIDAD TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/>
SUP. CATASTRO	<input type="checkbox"/>	UNIDAD GESTIÓN MINERA	<input type="checkbox"/>
SUB. CEUS	<input checked="" type="checkbox"/>	UNIDAD ARCHIVO	<input type="checkbox"/>
INFORME	<input type="checkbox"/>	RECONOCIMIENTO	<input type="checkbox"/>



G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
RECIBIDO EN LA DIRECCION FINANCIERA



HORA 11:00  
Recepción  
RECEPCIÓN



Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
DECAM-CEUS-2023-34412  
Página 1 de 2

Ingeniero  
**Jorge Dillon Álvarez**  
Director Financiero  
En su despacho.

**Asunto:** DAJ-IJ-2023-008727

**Ref.:** Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA".

En atención al oficio del asunto, suscrito por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, a través del cual se remite el expediente referente a la Calificación al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", manifestando que "...*si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite*", al respecto, comunicamos lo siguiente:

**La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial —Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:**

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

(...)

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

[...]

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

8. **Dirección Financiera**, deberá **pronunciarse** respecto a informe elaborado por DECAM, **referente al valor a cancelar** por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 **y las formas de pago** en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.



*[Handwritten signatures and stamps]*  
 G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
 DIRECCIÓN FINANCIERA  
 27 NOV 2023  
 Jefe de División de Control de Edificaciones

Guayaquil, 24 de noviembre de 2023  
**DECAM-CEUS-2023-34412**  
 Página 2 de 2

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

**100.6. No se exigirá el pago** por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada

(...)"

**(Énfasis agregado)**

En razón de lo enunciado en el informe N° DECAM-CEUS-2023-30997 del 13 de noviembre de 2023, se consideró que no procede el pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado con Código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, y atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requirió el pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial para el Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" por cuanto no hay obligación legal de pagar y en consecuencia no hay forma de pago que revisar, de conformidad con el Art. 95 numeral 8 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, particular a considerarse por usted.

No obstante, y en atención a la observación realizada por la Ab. Carol Alvear Mosquera, Jefa de área de Investigaciones Jurídicas de la Procuraduría Síndica Municipal, me permito remitir el expediente para que la Dirección Financiera emita su pronunciamiento para calificar al Proyecto Urbanístico de Interés Social "Mirabella" como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), en el marco de sus competencias al tenor de lo previsto en la norma antes referida.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

*[Handwritten signature]*  
**Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec**  
**Director de Control de Edificaciones,**  
**Catastro, Avalúos y Control Minero**

*[Handwritten signature]*  
**Ing. Cristhian Benalcázar Orosco**  
**Subdirector de Control de Edificaciones,**  
**Uso de Suelo y Urbanizaciones**

Adjuntos:	Oficios N° DAJ-IJ-2023-008727 y Un Folders del Proyecto Mirabella	
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M. Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	<i>[Handwritten signature]</i>
Elaborado por:	Arq. Mariela Cercado C., Asistente Técnico DECAM-4	<i>[Handwritten signature]</i>



Guayaquil, 23 NOV 2023

DAJ-II-2023- 0 0 8 7 2 7

Abogado

Fernando Suárez Vodopivec

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**

Ingeniero

Cristhian Benalcázar Orosco

**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**

En sus despachos.-

Ref.: SMG-AAA-2023-09360 y DECAM-CEUS-2023-30997

De mi consideración:

En atención al primer oficio de la referencia mediante el cual el Secretario Municipal traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal, el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-30997** y expediente, relacionado con el trámite de calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial, solicitado por el Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA; al respecto, cumpla en indicar que una vez revisada la documentación remitida, se realiza la siguiente precisión:

**I. ANTECEDENTES:**

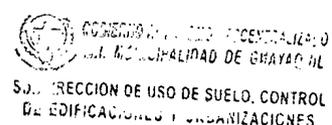
Conforme consta en la página 14, último inciso de su informe, se señala que respecto del citado proyecto urbanístico "(...), no se procede al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico en aplicación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), califica como vivienda de interés social, de acuerdo al certificado, (...), presentado por el Promotor/Constructor Fideicomiso Mercantil Mirabella. En virtud de lo anterior, atendiendo los principios generales de eficacia y eficiencia prescritos en el Código Orgánico Administrativo, no se requiere pronunciamiento de la Dirección Financiera respecto del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial por encontrarse exento al promotor del proyecto Urbanístico Mirabella".

**II. BASE JURÍDICA:**

La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", establece al respecto:

**"Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.** - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)





8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.  
 (...)."

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

100.6. No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada  
 (...)."

**III. CRITERIO JURÍDICO:**

Visto lo anterior, y según consta en el artículo 95, numeral 8 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil", que establece los contenidos mínimos de los informes municipales, es criterio de esta Procuraduría Síndica Municipal que la Dirección Financiera debe pronunciarse respecto del informe elaborado por la DECAM, con relación al valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 de la precitada ordenanza; si bien es cierto en el artículo 100.6, se establece que no se exigirá dicho pago a las personas naturales o jurídicas que promuevan proyectos, tales como los de vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada, la ordenanza en cuestión no determina que por dicha exención, la Dirección Financiera se exima de pronunciarse, la norma claramente establece que sobre el indicado informe, debe de existir el pronunciamiento por parte de la Dirección Financiera, dicho esto, los principios a los que se hace alusión, no resultan aplicables dentro del indicado trámite.

En razón de lo antes expuesto, me permito remitir la documentación recibida para los fines pertinentes, sin perjuicio de que una vez subsanada la observación realizada, se la vuelva a ingresar a esta Procuraduría Síndica Municipal, para la elaboración del informe solicitado.

Atentamente,

Ab. Carol Alvear Mosquera  
**JEFE DEL ÁREA DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS**  
 22/11/2023

ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.

C.C. AB. FELIPE CABEZAS-KLAERE-SECRETARIO MUNICIPAL



Dirección de Control de Edificaciones  
 Catastro, Avalúos y Control Minero



DIRECCIÓN	<input type="checkbox"/>	UNIDAD TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/>
SUB. CATASTRO	<input type="checkbox"/>	UNIDAD GESTIÓN MINERA	<input type="checkbox"/>
SUB. CEUS	<input checked="" type="checkbox"/>	UNIDAD ARCHIVO	<input type="checkbox"/>
INFORME	<input type="checkbox"/>	CONOCIMIENTO	<input type="checkbox"/>



Guayaquil, 17 de noviembre de 2023  
SMG-AAA-2023-09360

*Abg. Diómedes*

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

De mi consideración:

Traslado para su conocimiento el oficio **DECAM-CEUS-2023-30997** y expediente, referentes al trámite de Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio signado con el código catastral No. 96-0461-002-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "MIRABELLA", en virtud del requerimiento No. 012-2023-74154 presentado por el Abg. Rafael Ramón Sandoval Vela, Representante Legal de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Administrador y Representante Legal del Fideicomiso Mercantil MIRABELLA.

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

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

*D*  
*21-11-2023*  
*12:00*

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA GENERAL**

Anexo expediente

JTF/JMMV

c:A.J.(AAA-2023)

**M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**20 NOV 2023**

Hora: .....  
**ASESORÍA JURÍDICA**

**≡ Detalles de Requerimiento** ▼

N° Requerimiento: 012-2023-0074154

Datos del Trámite   **Datos Generales**   Datos del Solicitante

Datos Contacto   Datos Procesamiento   Documentación

**N° Oficio:**

**Referencia:**

**Observación:** SOLICITUD A LA DECAM ALCANCE AL REQUERIMIENTO # 012-2023-38593 PROYECTO DUA "MIRABELLA"

**N° de Tasa:**

**Predio Urbano:** -----

**Predio Rural:**

**Acceso** NO

**Información**

**Pública:**

**Seguimiento:** NO

**Origen:** VENTANILLA UNIVERSAL VIRTUAL

**Enlace:**

**≡ Detalles de Requerimiento** ▼

N° Requerimiento: 012-2023-0074154

Datos del Trámite   Datos Generales   Datos del Solicitante

Datos Contacto   Datos Procesamiento   **Documentación**

**Archivos**

**Adjuntos**

CEDULAYCVRSV2023\_0926286295\_151450.pdf

CEDULAYCVRSV2023\_0926286295\_151453.pdf

DECAMCEUS202322218REQ202338593DEVOLUCINFIRMADO\_0926286295\_151450.pdf

REGLAMENTOINTERNOMIRABELLA\_0926286295\_151642.docx

MirabellaPUrbanisticoAct0823\_0926286295\_151629.dwg

SolicitudDECAMAlcancealRequerimiento012202338593\_0926286295\_151450.pdf

NOMBRAMIENTO2021FIDEICOMISOMIRABELLA\_0926286295\_151503.pdf

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



Guayaquil, agosto 25 del 2023

Sr. Ing.

**Cristhian Benalcázar Orosco**

**Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones**

Sr. Ing. Jefferson Valverde Mantilla

**Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones**

**M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

Ciudad. –

**REF.: PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA**

**Asunto: Devolución de Expediente – Solicitud de Aprobación del Informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE). Oficio No. DECAM-CEUS-2023-22218.-**

De mis consideraciones:

En atención al Oficio No. DECAM-CEUS-2023-22218 recibido vía correo electrónico el 21 de agosto del 2023, mediante el cual notifica el cierre del expediente debido a que no se ha cumplido con lo señalado en el Art. 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigente, por parte de algunas de las entidades municipales competentes y solicita el cumplimiento con lo señalado en los oficios DUPOT-2023-05280, CNEL-GYE-CMA-2023-1145-O, DGRC-2023-0960, DACMSE-P-2023-2802 y EOM-SCU-05631-2023, al respecto, debo indicar:

#### ANTECEDENTES

- Se ingresó el expediente mediante requerimiento No. 012-2023-38593 el 10 de mayo de 2023 que contiene el Informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) — Proyecto Urbanístico Mirabella.
- Se realizó convocatoria por parte de la DECAM con fecha 19 de junio de 2023 con oficio No. DECAM-CEUS-2023-15734 a las entidades municipales competentes solicitando los informes de aprobación de diseños, presupuestos e ingenierías.
- Posteriormente, se realizó una rectificación por parte de la DECAM mediante oficio No. DECAM-CEUS-2023-17892 con fecha 03 de julio de 2023, solicitando que los informes requeridos son acerca de la **FACTIBILIDAD TÉCNICA** del Proyecto dado que en la primera convocatoria el requerimiento no correspondía al proceso DUAE.
- Se recibieron los siguientes oficios de Entidades y Direcciones Municipales:
  - ✓ CNEL Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1275-0 con fecha 11 de julio 2023
  - ✓ B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL Oficio No. 1331-CGIP-BCBG-2023 con fecha 14 de junio 2023

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



- ✓ Dirección de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes Oficio No. DPAV-2023-2164 con fecha 23 de junio 2023
- ✓ DACMSE Oficios #s DACMSE P-2023-2340 con fecha 15 de junio 2023, y DACMSE-P-2023-3318 con fecha 10 de agosto de 2023.
- ✓ INTERAGUA Oficios #s EOM-SCU-04662-2023 con fecha 21 de junio 2023, y EOM-SCU-05631-2023 con fecha del 17 de julio de 2023.
- ✓ DUPOT Oficio No. DUPOT-2023-05280 con fecha 2 de agosto 2023.
- ✓ Dirección de Gestión de Riesgos Oficio No. DGRC-2023-0960 con fecha 27 de julio de 2023.

#### PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES

- I. La Dirección de la **DUPOT** en el oficio No. DUPOT-2023-05280 del 02.08.2023 establece "...esta jefatura considera **técnicamente factible** el desarrollo del Proyecto Urbanístico". Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

En su comunicación, hace mención a dos requerimientos:

- Con relación a la dimensión del ACM de 7.50m, debería aumentarse e igualarse a 8m. Es necesario resaltar que el anteproyecto fue aprobado mediante oficio No. DECAM-CEUS-2022-26585 de fecha 07.11.2022. Sin embargo, se atiende este nuevo requerimiento y se adjunta el plano modificado, en el cual se ajustó el ancho de las vías aplicando la tipología V6 detallada en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL 2020-2032 TABLA 170/ANEXO 4: Cuadro de Jerarquización de Vías, pero con dos carriles de 2.80 cada uno.
  - Con relación a la recomendación del retiro perimetral de la vivienda de 2 metros, según Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, Art. 11.2 el retiro posterior debe ser de 1 metro. En el Reglamento Interno del proyecto se ha establecido un retiro de 1.50m, superior al establecido en la Ordenanza. Se adjunta el reglamento interno.
- II. **INTERAGUA** en el oficio No. EOM-SCU-05631-2023 del 17.07.2023 indica que el proyecto urbanístico **se encuentra aprobado** en plataforma de revisión de diseños de las redes sanitarias. Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

Vale resaltar que, debido al avance del proyecto, el pronunciamiento de INTERAGUA es con relación a la aprobación de los diseños definitivos y ya no de factibilidad; y, para cerrar el proceso de aprobación del proyecto con esta entidad, se requiere del proyecto urbanístico final aprobado por el Municipio, que será un trámite posterior al DUAE.

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



- III. La Dirección de **DACMSE** en el Oficio No. DACMSE-P-2023-3318 del 10.08.2023 comunica que si es factible la aprobación de la "Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE). Proyecto Urbanístico Mirabella". Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

En dicha comunicación solicita se considere las recomendaciones referidas en las numerales 1 al 9, emitidas mediante el memorando DACMSE-P-2023-2340, del 15.06.2023, las cuales se deberán considerar en el ingreso de la aprobación del Proyecto indicado. Las mismas corresponden a la memoria técnica de desechos sólidos no peligrosos, las cuales serán consideradas previo a la presentación del Proyecto Urbanístico Final, que es un trámite posterior al DUAE.

- IV. **CNEL** en el oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1275-0 del 11.07.2023 menciona que emitió un Informe de Análisis de Prefactibilidad del proyecto eléctrico con una vigencia de 3 años mediante oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O del 08.03.2022. En dicho oficio establece que es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13.8kV al proyecto URBANIZACIÓN MIRABELLA. Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 93, esta Dirección ha emitido un pronunciamiento favorable.

Vale resaltar que, debido al avance del proyecto, el pronunciamiento de CNEL también hace referencia al trámite de revisión de los diseños definitivos que aún está en curso, cuya aprobación será un trámite posterior al DUAE.

- V. La **Dirección de Gestión de Riesgos** en el oficio No. DGRC-2023-0960 del 27.07.2023 emite su informe técnico con el análisis de riesgos del proyecto y plantea recomendaciones. Por lo que, conforme a la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones aprobada el 30 de marzo de 2022, en su Art. 95 numeral 2, esta Dirección ha emitido su informe de riesgos y vulnerabilidad.

Con relación a las recomendaciones planteadas, debo indicar:

- *El proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se recomienda realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre.*

Comentarios: El proyecto está aprobado por INTERAGUA. Durante la entrega-recepción de la obra de infraestructura sanitaria a Interagua, ésta recepta tanto el sistema hidrosanitario del proyecto como el canal conforme al diseño aprobado, siendo el acto administrativo que registrará la entrega del canal para la operación y mantenimiento.

- *Contar con el pronunciamiento de CNEL EP, quienes deberá determinar la existencia o no de líneas eléctricas.*

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



Comentarios: Como se indicó anteriormente, el proceso de revisión de los diseños definitivos está en curso con CNEL, el cual se emitieron observaciones que han sido subsanadas y está pendiente la aprobación del sistema eléctrico. Durante este proceso no se ha mencionado ninguna afectación por líneas eléctricas tanto en la prefactibilidad y en el proceso de aprobación de diseño eléctrico.

- *Se debe recomendar al promotor del proyecto elevar el nivel del terreno por encima del nivel de la vía principal.*

Comentarios: El nivel de la **acera** se encuentra en cota + 46.28 y el nivel del proyecto (calle) estará a cota +46.35 y las viviendas a +46.75. Ambas por encima del nivel de la vía principal.

### PETICIÓN

De las argumentaciones contenidas en la presente comunicación y considerando el tiempo transcurrido de tres (3) meses, desde el ingreso de nuestra solicitud de aprobación del informe para calificar como DUAE al proyecto urbanístico MIRABELLA, **se puede evidenciar que todas las Direcciones Municipales y Entidades Competentes han emitido su pronunciamiento POSITIVO sobre la factibilidad técnica del proyecto conforme a lo requerido en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones en sus artículos 93 y 95 uno de sus requisitos para acogerse al DUAE;** por lo que, en vista de no haber tenido la oportunidad de subsanar como lo establece el Código Orgánico Administrativo, y con la finalidad de no incurrir en un reproceso y nueva convocatoria a las dependencias antes indicadas, cuyos nuevos plazos nos generan un fuerte impacto en el cronograma del proyecto inmobiliario; solicitamos darle continuidad al proceso de aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), motivo por el cual, se adjunta la nueva información como alcance al Requerimiento # 012-2023-38593, tomando en consideración la subsanación sobre la dimensión del ACM, tal como lo menciona la normativa; así como también, el reglamento interno del proyecto.

Seguros de contar con su comprensión y acertada gestión, sin otro particular.

**Atentamente,**

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente por RAFAEL  
RAMON SANDOVAL VELA  
SANDOVAL VELA Fecha: 2023.06.25 15:06:27 -05'00'

**Sandoval Vela Rafael Ramón**

**CI: 0912688462**

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

**Identificación:0992632771001**

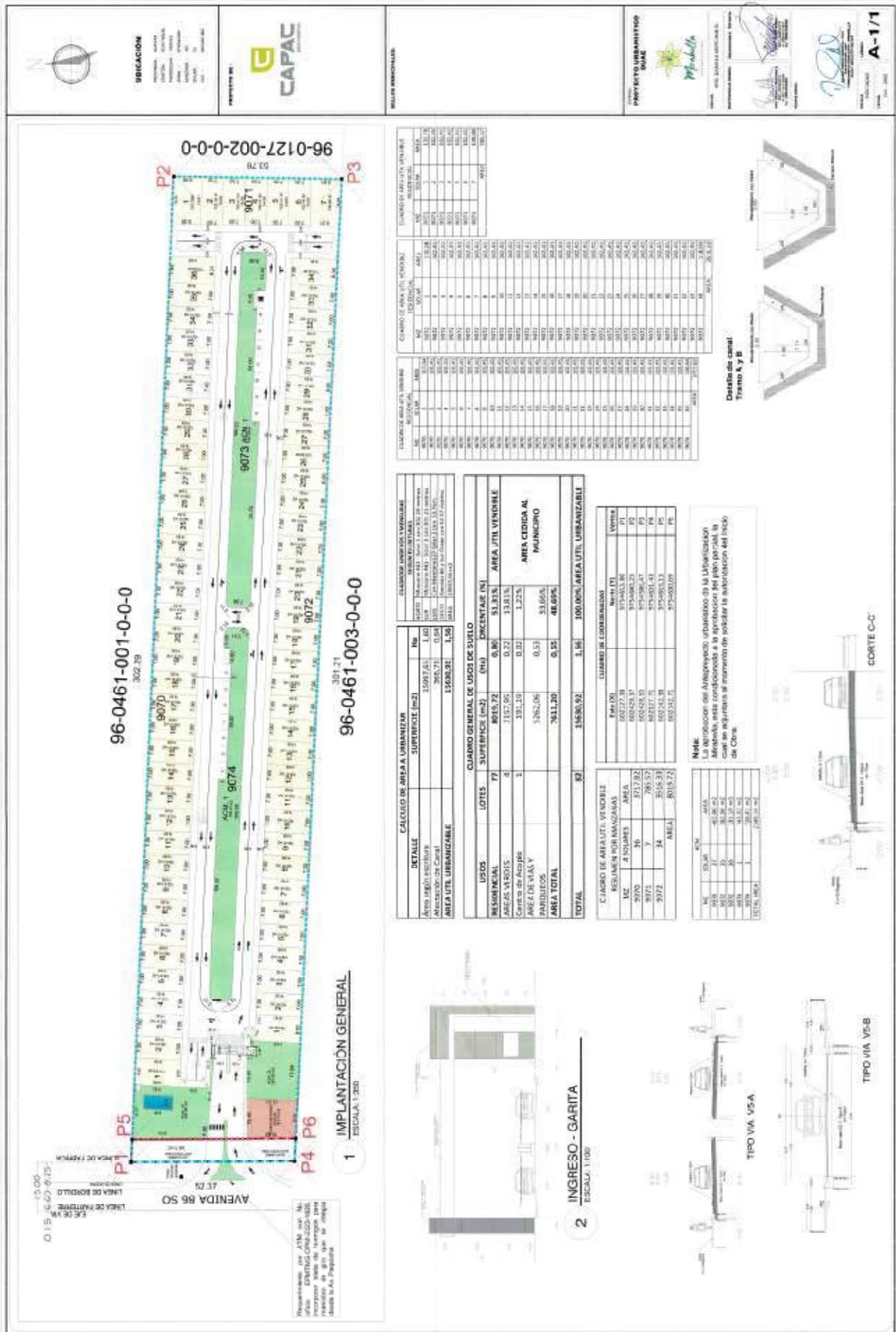
**Representante Legal Fideicomiso Mercantil Mirabella**

**RUC 0993375706001**

Cc: Fernando Cornejo Valdez (director de la DACMSE)

Cc: Arq. María Jose Tomalá (Supervisora de Urbanizaciones)





**UBICACIÓN**

PROYECTO: [ ]  
 LOCALIDAD: [ ]  
 MUNICIPIO: [ ]  
 DEPARTAMENTO: [ ]

**PROYECTO DE INGENIERÍA**

PROYECTO: [ ]  
 LOCALIDAD: [ ]  
 MUNICIPIO: [ ]  
 DEPARTAMENTO: [ ]

**CAPAC**

CONSEJO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

PROYECTO: [ ]  
 LOCALIDAD: [ ]  
 MUNICIPIO: [ ]  
 DEPARTAMENTO: [ ]

**MAPAS MUNICIPALES**

**PROYECTO URBANIZATORIO**

PROYECTO: [ ]  
 LOCALIDAD: [ ]  
 MUNICIPIO: [ ]  
 DEPARTAMENTO: [ ]

**A-1/1**

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%)	PERCENTAJE (%)	ÁREA ÚTIL VENDIBLE
RESIDENCIAL	77	8075.72	0.80	51.83%	
JARDINES VERDES	4	1157.95	0.12	13.81%	
Cercos de Aislamiento	1	391.19	0.02	1.22%	
ÁREA DE VAS Y PARQUEOS		1382.06	0.53	53.66%	
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>9011.20</b>	<b>0.95</b>	<b>48.69%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>14580.92</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE</b>

**NOTA:** La aprobación del Anteproyecto urbanístico de la Urbanización Modelo, esta condicionada a la aprobación del plano parcial, la cual se adjuntará al momento de solicitar la autorización del inicio de obras.

## ANEXO 13



Ministerio de Desarrollo  
Urbano y Vivienda

CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANIZACION MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON CÓDIGO MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18 PRESENTADO POR EL PROMOTOR / CONSTRUCTOR FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

De mi consideración:

Una vez realizada la declaración responsable e ingresada la documentación habilitante en el sistema con fecha 10-01-2023 conforme lo establecido en el Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda de interés social y vivienda de interés público (ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, TÍTULO VI, CAPÍTULO I, DEL REGISTRO DE PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL); el MIDUVI procede a: CALIFICAR EL ANTEPROYECTO PROYECTO DE INTERES SOCIAL URBANIZACION MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, conforme la información proporcionada por el promotor/constructor, que será de su estricta responsabilidad.

DATOS DEL ANTEPROYECTO					
NOMBRE DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	RUC	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	NOMBRE DEL PROYECTO
FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	0993375706001	arq. danielamerchans@gmail. com	(000) 000-000	URBANIZACION MIRABELLA
Nro. DE PREDIO O CLAVE CATASTRAL	PROVINCIA	CANTÓN:	PARROQUIA:	SECTOR:	DIRECCIÓN:
096-0461-002-0-0-0-1	GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL	NORTE	ZONA CHONGON PARROQUIA TARQUI AVENIDA PAQUISHA MANZANA 461SOLAR 2
Nro. DE INFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE	PROPIEDAD DEL TERRENO	ÁREA DEL TERRENO (m2)	COORDENADAS GEOGRÁFICAS		REGIÓN
			X / Y		
DECAM-CEUS-2022-26585	FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA	15997.65	602127.38	9754653.80	Costa

TIPO DE VIVIENDA (Unifamiliar, Multifamiliar)	Segmento/Subsegmento	Nro. de dormitorios	ÁREA ÚTIL POR UNIDAD DE VIVIENDA (m2)	ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE VIVIENDA (m2)	PRECIO REFERENCIAL POR UNIDAD DE VIVIENDA O GRUPO DE VIVIENDAS	Nro. de viviendas	PRECIO REFERENCIAL DE VENTA TOTAL
Unifamiliar	Tercer segmento	3	63	71.25	\$ 75.000,00	39	\$ 2.925.000,00
	n/a						
Unifamiliar	Tercer segmento	4	75.36	85.98	\$ 80.050,00	38	\$ 3.041.900,00
	n/a						
<b>TOTAL REFERENCIAL</b>						<b>77</b>	<b>\$ 5.966.900,00</b>



Ministerio de Desarrollo  
Urbano y Vivienda

Conforme a lo establecido en el Artículo 108.- Del procedimiento de calificación de anteproyectos de Vivienda de Interés Social, según el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, indica:

**"El ente rector de hábitat y vivienda realizará el control aleatorio ex post de la veracidad y exactitud de la información presentada por el promotor/constructor, y en caso de no ser veraz ni exacta o no esté acorde a la normativa vigente revocará el certificado de calificación y notificará al promotor/constructor de este hecho.**

**En caso de identificar que la falsedad de la información constituye una infracción administrativa, civil o penal, el ente rector de hábitat y vivienda notificará a las autoridades pertinentes." (el resaltado me pertenece).**

Al respecto me permito indicar que el control ex post de la información remitida, será realizado en los siguientes 5 (cinco) días laborables, contados a partir de la emisión del presente documento.

En caso de que la información presentada por el promotor/constructor, no cumpla los requisitos establecidos en el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, TÍTULO VI, CAPÍTULO I, DEL REGISTRO DE PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL, el CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTO será REVOCADO y comunicado a las entidades competentes.

De requerir información adicional, agradeceré comunicarse con la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda al teléfono 02298-3600 ext: 1458, 1472, 1487, 1451 o al correo [soportesiiduvi@miduvi.gob.ec](mailto:soportesiiduvi@miduvi.gob.ec).

Ponemos en su conocimiento que todo trámite realizado dentro de la institución no tiene ningún costo de emisión ni de elaboración.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente



Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda  
Subsecretaría de Vivienda.

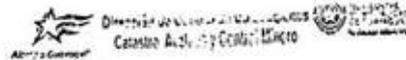
Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



DF-2023-4280  
Guayaquil, 5 de diciembre de 2023

Señores

Abg. Fernando Suárez Vodopivec  
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,  
CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO  
Ing. Cristian Benalcázar Orosco  
SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,  
USO DE SUELO Y URBANIZACIONES  
Presente.-



-5 DIC 2023

RECIBIDO POR: *[Signature]*  
HORA: 12:40 P.M.  
(Adjunta 1 Folder)

De mis consideraciones:

En atención al Oficio DECAM-CEUS-2023-34412, del 24 de noviembre del presente año, con el que remiten a esta Dirección el expediente relacionado con la calificación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto Urbanístico "MIRABELLA", a fin de que emita un pronunciamiento conforme lo dispone el numeral 8 del artículo 95 de la "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"; al respecto cumpla con manifestar lo siguiente:

La ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 87, del miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

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

(...)

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

(...)

**Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales.-** En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto al informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión



DF-2023-4280  
Guayaquil, 5 de diciembre de 2023

onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

(...)

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

(...)

**100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

- a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada”.

Consta agregado al Expediente el “CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN MIRABELLA COMO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON CÓDIGO MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, PRESENTADO POR EL PROMOTOR / CONSTRUCTOR FIDEICOMISO MIRABELLA”, emitido por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8. del artículo 95 de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, esta Dirección Financiera, de acuerdo a las funciones establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil considera que, el FIDEICOMISO MIRABELLA, promotor del proyecto Urbanístico “MIRABELLA”, calificado como de interés social por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda, no está obligado al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, conforme lo dispone el acápite 100.6 del Artículo 100 de la referida Ordenanza.

Atentamente,

*Jorge Dillon Álvarez*  
Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez  
DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

Dirección de Contr. l de Edificacio  
 Catastro, Avalúos y Control Minero

UNIDAD TOPOGRAFIA  
 UNIDAD GESTIÓN MINERA  
 UNIDAD ARCHIVO

INFORME  CONOCIMIENTO

Elaborado por:	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg.
	Abg. Carol Alvear Mosquera, JEFE DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
	Ing. Carlos Cepeda Santillán, TESORERO
	Ing. María Giler Muñoz, JEFA DE RENTAS
	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg., ESPECIALISTA LEGAL - TRIBUTARIO
	Archivo

## ANEXO 14

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



**PLAN PARCIAL MIRABELLA**

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

## ÍNDICE

ÍNDICE DE ANEXOS .....	4
ÍNDICE DE FACTIBILIDADES Y APROBACIONES .....	7
2.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana.-.....	11
2.2. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente. -.....	11
2.3. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención. - .....	12
<b>2.3.1. Aspectos Climáticos.</b> -.....	12
2.4. Estructura predial.....	14
2.5. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos. .....	16
2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes.....	16
2.5.3. Análisis de Equipamiento Educativo .....	19
2.5.4. Análisis de Red Vial .....	20
2.6. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.....	22
2.7. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo. ....	27
2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.....	32
CAPITULO 3: MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA .....	38
3.1. Modelo de ocupación del suelo .....	38
3.2. Delimitación de afectaciones .....	39

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

3.3. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo .....	39
3.4. Mecanismos de gestión del suelo .....	42
3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento. ....	42
3.4.2. Para regular el mercado del suelo. ....	49
3.5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.....	50
3.5.1. Definición del trazado.....	50
3.5. Mecanismos de financiación:.....	53
3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada .....	56
3.7. Mecanismos de asociación.....	57
3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan .....	57
Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.....	57

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

**ÍNDICE DE ANEXOS**

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

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

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

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

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

**ANEXO 06:** Oficio No. EOM-DO-05866-2022 emitido el 14 de julio de 2022 por el Jefe de Modelación, SIG y Catastro de INTERAGUA, contentivo del certificado de afectación de servidumbre del “Recinto San Gerónimo Mz. 0461 Sl. 002” con su respectivo plano No. SE-AL-2022-215.

**ANEXO 07:** Oficio No. EOM-DO-000106412024 emitido el 11 de marzo de 2024 por el Jefe de Modelación, SIG y por el Gerente de Distribución de AAPP de INTERAGUA, contentivo de la actualización del certificado de afectación de servidumbre “Recinto San Gerónimo código catastral No. 96-0461-002”, con sus respectivos planos Nos. SE-AP-2024-294, SE-AS-2024-237 y SE-AL-2024-295.

**ANEXO 08:** Oficio No. EOM-SCU-05681-2023 suscrito el 18 de julio de 2023 por el Gerente de Construcciones y Urbanizaciones de INTERAGUA, contentivo de la

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

aprobación de diseños de las redes hidrosanitarias de la Urbanización Mirabella con sus respectivos planos.

**ANEXO 09:** Presupuesto de Obra de la Urbanización Mirabella.

**ANEXO 10:** Cronograma de Obra de la Urbanización Mirabella.

**ANEXO 11:** Oficio No. DUPOT- 2023-07857 suscrito el 12 de octubre de 2023 por el Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

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

**ANEXO 13:** Oficio No. SEGURAEP-GGRR-2023-0053 suscrito el 29 de septiembre de 2023 por el Gerente de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil, SEGURA EP.

**ANEXO 14:** Oficio No. EOM-SCU-06647-2023 suscrito el 14 de septiembre de 2023 por el Gerente de Construcciones y Urbanizaciones de INTERAGUA, contentivo de la actualización de factibilidad de agua potable y alcantarillado para urbanización "Mirabella", con sus respectivos planos.

**ANEXO 15:** Informe No. CNEL-GYE-PLA-TEC-009-2022 suscrito el 4 de marzo de 2022 por el Especialista de Planificación Técnica Económica -UN GYE, contentivo de la prefactibilidad del proyecto eléctrico Urbanización Mirabella.

**ANEXO 16:** Oficio No. EPMTMG-SGG-2023-091 suscrito el 28 de septiembre de 2023 por el Subgerente General de la EPMTMG, EP contentivo de la aprobación del informe para calificar el proyecto Mirabella como DUAЕ.

**ANEXO 17:** Oficio No. 2120-CGIP-BCBG-2023 suscrito el 18 de septiembre de 2023 por el Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil (BCBG) contentivo de la aprobación del informe para calificar el proyecto Mirabella como DUAЕ.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

**ANEXO 18:** Oficio No. DECAM-CEUS-2023-12930 suscrito el 19 de mayo de 2023 por el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones del Municipio de Guayaquil, contentivo del memorando No. DVC-AyP-2023-426 de fecha 10 de mayo de 2023.

**ANEXO 19:** Escritura pública de constitución de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Irrevocable denominado “Fideicomiso Mirabella”, celebrada el 20 de septiembre de 2022 ante la notaría décima séptima del cantón Guayaquil.

**ANEXO 20:** Estudio de Impacto Vial de la Urbanización Mirabella.

**ANEXO 21:** Reglamento Interno de la Urbanización Mirabella.

**ANEXO 22:** Certificado de calificación del Anteproyecto “Proyecto de Interés Social Urbanización Mirabella” como de Vivienda de Interés Social, con código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, emitido por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

**ANEXO 23:** Oficio No. DACMSE-P-2023-4062 suscrito el 13 de octubre de 2023 por el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales (DACMSE).

**ANEXO 24:** Memoria Técnica del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos de la Urbanización Mirabella.

**ANEXO 25:** Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2023-576 suscrita el 11 de mayo de 2023 por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil que contiene el Registro Ambiental para el proyecto urbanístico Mirabella.

**ANEXO 26:** Oficio No. DECAM-CEUS-2023-29264 emitido el 18 de octubre de 2023 por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control Minero con asunto “Notificaciones de pronunciamientos de Direcciones Municipales y Empresas prestadoras de servicios con requerimiento No. 2023-78114 para Calificar al proyecto DUAE de la propuesta urbanística Mirabella”.

**ANEXO 27:** Oficio No. SMG-AAA-2024-01598 suscrito el 31 de enero de 2024 por el Secretario del Concejo Municipal del Municipio de Guayaquil a través del cual se notifica

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

la Aprobación de la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

### ÍNDICE DE FACTIBILIDADES Y APROBACIONES

#### **MUNICIPIO DE GUAYAQUIL:**

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

#### **CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD, EP (CNEL):**

- Informe No. CNEL-GYE-PLA-TEC-009-2022 del 4 de marzo de 2022 – Análisis de Prefactibilidad para el proyecto eléctrico “Urbanización Mirabella”.
- Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0087-O del 8 de marzo de 2022 - Análisis de Prefactibilidad para el proyecto eléctrico “Urbanización Mirabella”.
- Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-1812-0 del 18 de octubre de 2023 – Aprobación del proyecto eléctrico “Urbanización Mirabella”.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

- Manual de construcción del sistema de distribución eléctrica de redes subterráneas.

### **TELEFONÍA Y TELCOMUNICACIONES**

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

### **INTERAGUA:**

- Oficio No. EOM-SCU-06647-2023 del 14 de septiembre de 2023 - Actualización de factibilidad de agua potable y alcantarillado para la Urbanización Mirabella, con sus respectivos planos. Tiempo de vigencia: 2 años.
- Oficio No. EOM-DO-000106412024 del 11 de marzo de 2024 - Actualización del certificado de afectación de servidumbre "Recinto San Gerónimo código catastral No. 96-0461-002", con sus respectivos planos. Tiempo de vigencia 1 año.
- Oficio No. EOM-SCU-05681-2023 del 18 de julio de 2023 - Aprobación de diseños de las redes hidrosanitarias de la Urbanización Mirabella. Tiempo de vigencia: 2 años.
- Memoria de especificaciones técnicas de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario y Pluvial

### **MIDUVI:**

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

### **ATM:**

### PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

### **BENEMERITO CUERPO DE BOMEROS DE GUAYAQUIL (BCBG):**

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

### **MINISTERIO DE AMBIENTE:**

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

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



**CAPITULO 2**

**DIAGNOSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES**

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

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

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

2.3.1. Aspectos Climáticos

2.3.2. Temperatura

2.3.3. Precipitaciones

2.3.4. Incidencia Solar

2.3.5. Vientos

**2.4. Estructura predial.**

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes

2.5.2. Análisis de Equipamiento Comercial

2.5.2. Análisis de Equipamiento Educativo

2.5.3. Análisis de Red Vial

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

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

**2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.**

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

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

El valor actual de la propiedad sobre el cual se desarrolla el proyecto urbanístico "Mirabella" se encuentra determinado con base en el certificado de avalúo y registro de predio urbano emitido por el Municipio de Guayaquil, el cual asciende a \$3'042.273.10. Este valor se calcula en función de la superficie o área total del predio multiplicado por el valor del metro cuadrado, a saber: Área del terreno: 15.997,65 m<sup>2</sup>. Valor del m<sup>2</sup> de acuerdo con el bienio 2024-2025: \$190.17 el m<sup>2</sup>. Avalúo municipal: 15.997,65 m<sup>2</sup> x \$190.17 = \$3'042.273.10.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

**2.3. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención. -****2.3.1. Aspectos Climáticos. -****2.3.1.1. Temperatura**

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

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

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

### **2.3.1.2. Precipitaciones. -**

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

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

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

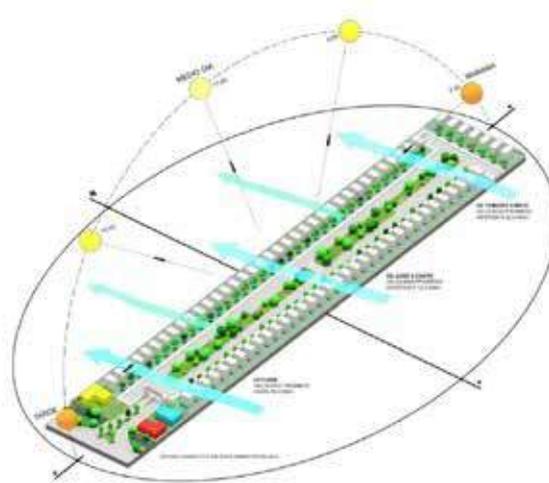
### **2.3.1.3. Incidencia Solar. -**

La urbanización Mirabella se encuentra ubicada del lado más corto hacia el lado este-oeste y el lado más largo hacia el norte-sur, lo que permite que la estructura urbana de la urbanización direcciona la fachada frontal de las viviendas del proyecto hacia el norte-sur en su 90.90% y 9.10% de la fachada frontal hacia el oeste (lado más corto), lo que establece acorde a la normativa urbanística ventanales altos hacia los lados este-oeste. Se detalla la trayectoria del sol en el gráfico a continuación.

### **2.3.1.4. Vientos. -**

En términos conceptuales, el viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía y del horario, este último influye en la velocidad y dirección. La dirección promedio tiene variaciones estacionales en el transcurso del año. Durante los meses de junio a enero, presenta una velocidad promedio superior a 12.6 km/h, siendo octubre, el mes con mayor velocidad, llegando a 15.3 km/h. Se detalla la trayectoria del sol en el gráfico a continuación.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



*IMAGEN 1: Gráfico de incidencia solar para el Proyecto Mirabella  
Fuente: Ponce 3*

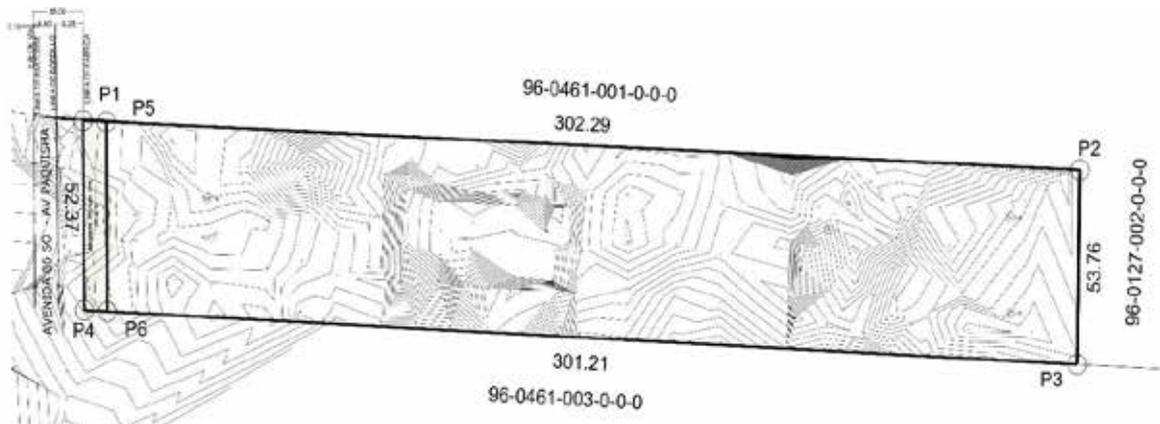
#### 2.4. Estructura predial.

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

**Tabla 1: PLANO DE COORDENADAS PROYECTO MIRABELLA**

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



*IMAGEN 2: Plano Topográfico Altimetría y Planimetría del Proyecto Mirabella*

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

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

sustentada con un informe actualizado de la factibilidad de agua potable y alcantarillado (ANEXO 14, lámina FALC-2023-140-AL).

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

#### 2.5.1. Análisis de Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes

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



*IMAGEN 3: Mapa de Influencias Equipamiento Recreacional y Áreas Verdes*

Elaborado por: Ponce 3

El Parque Ecológico San Gerónimo, se encuentra a 300 m del proyecto, dentro del cual se desarrolla áreas infantiles, senderos adoquinados, canchas deportivas, áreas de

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

esparcimiento y extensas áreas verdes, en la que destaca una frondosa vegetación propia del sector (generando zonas con sombra). Dentro de las especies que destacan se encuentran la Acacia, Benjamins y Mangífera.

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



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

### 2.5.3. Análisis de Equipamiento Educativo

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



IMAGEN 6: Mapa de Radio de Influencia Equipamiento Educación

Elaborado por: Ponce 3

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

#### 2.5.4. Análisis de Red Vial

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

**"Sistema Público de Soporte: Estructura Vial. -**

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

*En cuanto a la estructura vial, de acuerdo con el Anexo 4; Cuadro de Jerarquización de Vías y el Anexo 3.8 Estructura vial de la Cabecera Cantonal, se identificó que el predio de consulta hacia su lindero oeste es colindante con una vía calificada como V3 Vía colectora con un derecho vial preexistente que fluctúa de 25-30m (ver anexo A artículo 93)”*

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

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



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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

El proyecto de intervención cuenta con acceso a las principales redes de servicios públicos básicos. En este caso en particular se procedió a la correspondiente revisión y solicitud de factibilidades de las empresas prestadoras de servicios, de la autoridad de tránsito vial, y el Benemérito Cuerpo de Bomberos, así como a las correspondientes direcciones municipales de aseo cantonal, dirección de riesgo, y que además fueron canalizados por medio de la calificación del proyecto como “Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial” (DUAE). fueron validados por medio de los correspondientes oficios, su implementación e intervención en el proyecto, los mismo se encuentran adjuntados en calidad de ANEXOS a la presente memoria técnica. A continuación, se detallará cada uno de ellos:

**1. Empresa Eléctrica (CNEL EP):**

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

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

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

Y que acorde al análisis realizado concluye:

**“Análisis:**

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

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

(...)

### **Conclusiones:**

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

## **2. Empresa de Agua – INTERAGUA:**

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

## **3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM):**

Mediante oficio EPMTMG-SGG-2023-091 del 28 de septiembre de 2023, la Subgerente General de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP (ATM), en contestación al oficio No. DECAM-CEUS-2023-24973, menciona: “Es FACTIBLE que el proyecto “Urbanización Mirabella” califique para el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales (DUAE)” (ANEXO 16).

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

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

#### **4. Benemérito Cuerpo de Bomberos Guayaquil (BCBG):**

Mediante oficio No. 2120-CGIP-BCBG-2023 del 18 de septiembre del 2023, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se otorga la factibilidad para que el proyecto sea calificado como DUAE (ANEXO 17). A saber:

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

Mediante oficio No. DACMSE P-2023-4062 del 13 de octubre de 2023, suscrito por el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, en referencia a calificar al proyecto urbanístico Mirabella como DUAE, se señala que una vez subsanada las observaciones emitidas a través del oficio No. DACMSE-P-2023-2340 se concluye que: *“si es factible la aprobación del Proyecto Urbanístico Mirabella para Calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico especial DUAE”* (ANEXO 23).

Asimismo, se adjuntan la memoria técnica del sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos de la Urbanización Mirabella (ANEXO 24).

### **6. Dirección Municipal de Ambiente:**

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

#### *“4. CONCLUSION:*

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

*(...)*

#### *5. RECOMENDACIÓN:*

*Se recomienda comunicar a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero que, el proyecto “Construcción de viviendas y del sistema de alcantarillado del proyecto urbanístico Mirabella” se encuentra regulado ambientalmente conforme Registro Ambiental No.*

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

*GADMG-SUIA-RA2023-576 para las actividades citadas en el numeral 2 y 3 del presente.*

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

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

Mediante certificado de calificación con código MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda procede a calificar el Anteproyecto “Proyecto de Interés Social Urbanización Mirabella” como de Vivienda de Interés Social (ANEXO 22).

Todo el compendio de la documentación antes descrita se encuentra en el oficio No. DECAM-CEUS-2023-29264 de fecha 18 de octubre de 2023 con asunto “Notificaciones de pronunciamientos de Direcciones Municipales y Empresas prestadoras de servicios con requerimiento No. 2023-78114 para Calificar al proyecto DUAE de la propuesta urbanística Mirabella”. (ANEXO 26)

Cabe indicar que mediante oficio No. SMG-AAA-2024-01598 del 31 de enero de 2024 el Municipio de Guayaquil nos notificó con la APROBACIÓN de la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y parámetros de edificabilidad del predio con código catastral No. 96-0461-002, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico Mirabella. (ANEXO 27)

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

Se realizó un primer insumo de investigación de aplicabilidad para la implantación del proyecto urbanístico Mirabella, en la cual se tomó como punto de partida la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021, cuya “Sección Sexta: Vivienda de interés Social”, artículo 97 “Polígonos de generación de vivienda de interés social”, identificó 13 polígonos en la cabecera cantonal, ubicados en los diferentes sectores de la ciudad, destinados para la planificación y promoción de nuevos proyectos de vivienda de interés social. De acuerdo con la ordenanza ibidem se plantea suplir el déficit de vivienda actual de la ciudad Guayaquil con la construcción de viviendas a efectos de *“incrementar la cobertura de déficit de 18,26% a 42,59%, y posteriormente incentivar a promotores inmobiliarios a acogerse a cualquiera de las dos modalidades de gestión de planes habitacionales más los que pueda incentivar y generar el órgano rector de la política pública de vivienda a nivel nacional para coadyuvar en cubrir en mayor cantidad el porcentaje restante”*.

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

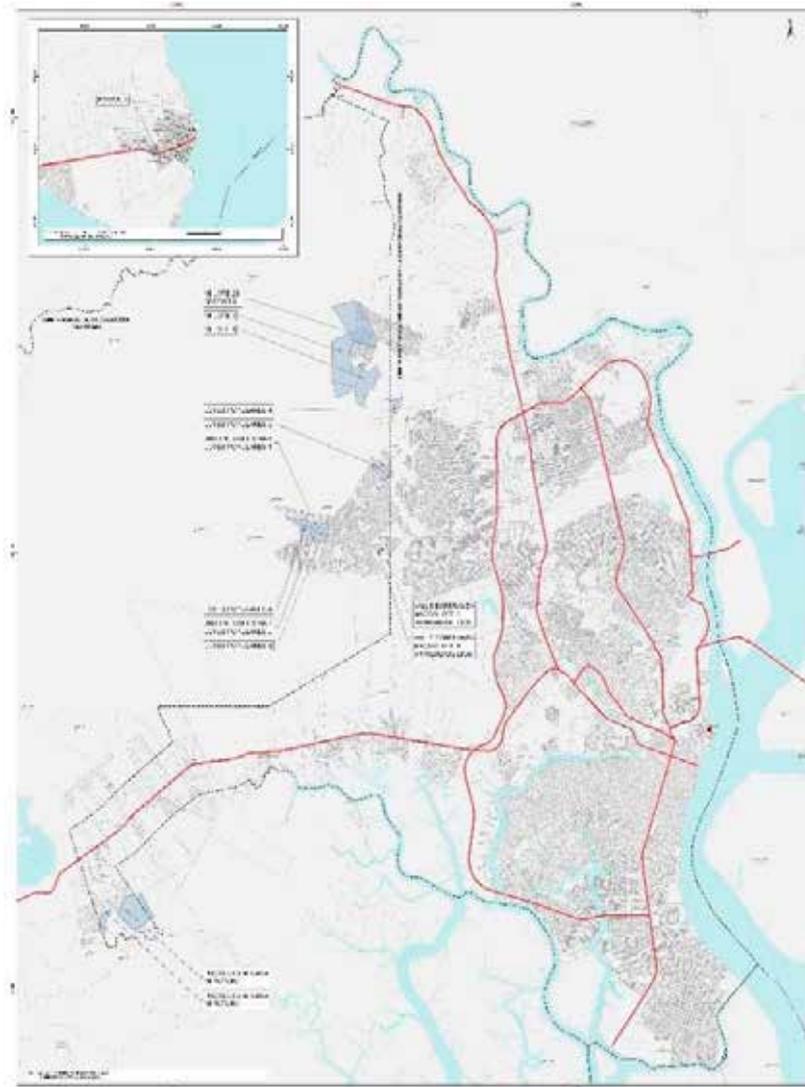
Tabla 171. ÁREAS Y LOTES APROXIMADOS DE POLÍGONOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

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

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



*IMAGEN 9: Mapa76 “Polígonos de proyectos de vivienda de Interés Social”  
Fuente: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL*

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

proyectos mencionan ofertan, de acuerdo con el análisis realizado, viviendas lotes mínimos de 93.80 m<sup>2</sup> y de dimensiones mínimas de frente 6.70 m y de profundidad de 14.00 m<sup>2</sup> (Fuente: Argis), ubicándose a 2.3 km del proyecto “Urbanización Mirabella”.

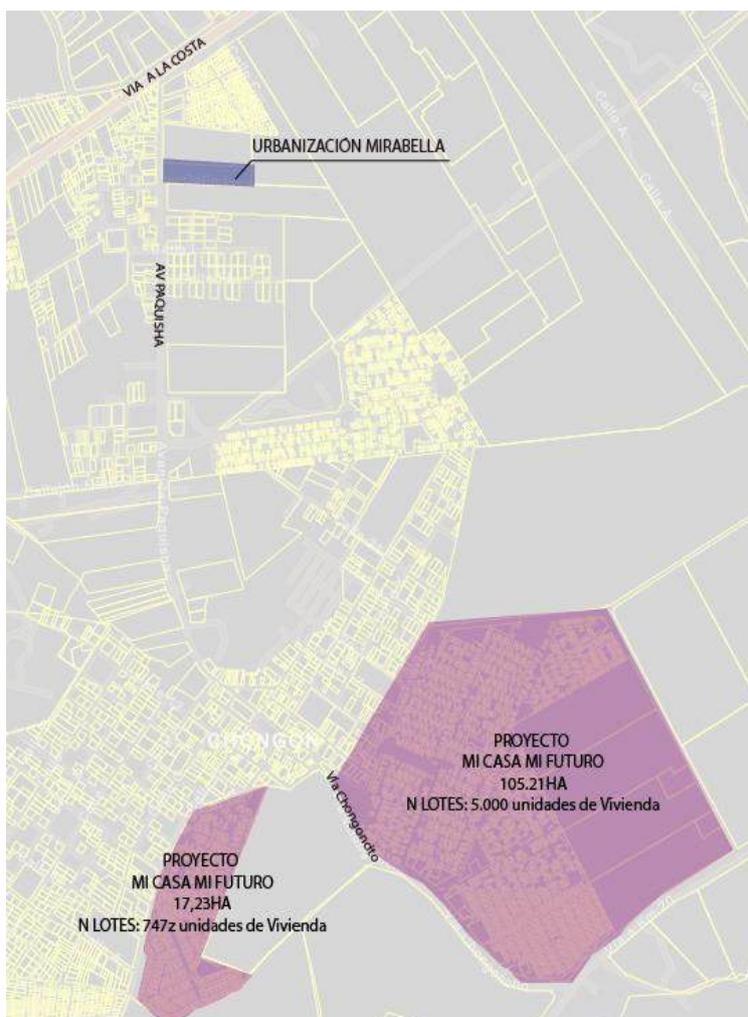


IMAGEN 10: Ubicación Proyecto Mi casa Mi Futuro  
Fuente: Ponce 3

Se procedió a realizar una primera consulta a la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPO), a través de la cual se solicitó información sobre los condicionamientos mínimos del predio No. 96-0461-002 donde se desarrollará el proyecto urbanístico “Mirabella”. Dando contestación a lo solicitado, mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-621, la DUPOT realizó un análisis respecto a la “delimitación de

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos” y a los “determinantes de superior jerarquía (planes relacionados con el suelo)”. A saber:

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

En tal sentido, al realizar la solicitud de aprobación para calificar al proyecto “Mirabella” como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), la DUPOT mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-05280 del 2 agosto de 2024, concluyó que es técnicamente factible el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con el código catastral 96-461-002-0-0-0:

*“Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO*

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

*TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a los dispuesto en el Anexo 9.2 Aprovechamiento por Polígono de Intervención Territorial (PIT), esta jefatura considera técnicamente factible el desarrollo del Proyecto Urbanístico Mirabella en el predio signado con código catastral 96-461-0002-0-0-0, al estar contenido en el Distrito de Planificación 15 con un tratamiento de consolidación y siendo su principal el Residencial Densidad Media y su uso complementario Residencial Densidad Baja."*

### 2.8. Condiciones de amenaza y riesgo.

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

#### **"3. CONCLUSIÓN:**

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

Sin embargo, como punto aclaratorio en el precitado informe se realiza el análisis de la ubicación del canal en mención, y se indica que no se encuentra dentro del perímetro del proyecto a intervenir, dejando la franja de afectación entre las coordenadas P1-P5-P6-

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

P4 e iniciando el proyecto entre las coordenadas P5-P6-P2-P3. Se subraya textualmente lo marcado en el informe:

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

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

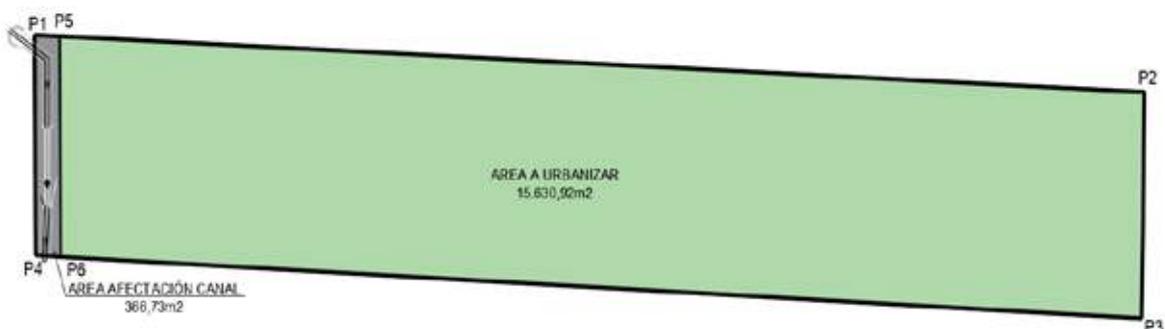


IMAGEN 11: PLANO DE INTERVENCIÓN DEL PROYECTO MIRABELLA  
Fuente: Ponce 3

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

TABLA 1: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN DE AFECTACIÓN DE CANAL

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

TABLA 2: POLIGONO DE INTERVENCIÓN ÁREA A URBANIZAR

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

Tabla 3: CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO MIRABELLA

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

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

*“A pesar que se observa (en la información recibida) que el proyecto urbanístico ya deja libre la parte correspondiente al canal de AALL y la servidumbre asociada, se debe recomendar al propietario del terreno realizar formalmente la cesión del terreno correspondiente a la ubicación del canal y su franja de servidumbre correspondiente, conforme lo establecido en los Art*

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

*1 y 3 de la “Reforma a la Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para Canales Abiertos para Aguas Lluvias”, detallados en el punto 1.3 de este informe.”*

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

Aunado a lo anterior, mediante oficio No. SEGURAEP-GGRR-2023-0053 suscrito el 29 de septiembre de 2023 por el Gerente de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil, SEGURA EP, se notifica el contenido del informe No. SEGURAEP-GGRR-AV-2023-0003 del 28 de septiembre de 2023, a través del cual se aprueba otorgar la factibilidad para la calificación del proyecto Mirabella como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



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

3.1. Modelo de ocupación del suelo

3.2. Delimitación de afectaciones

3.3. La normativa urbanística

3.4. Mecanismos de gestión del suelo

3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

3.4.2. Para regular el mercado del suelo

3.5. Delimitación de la actuación urbanística

3.5.1. Definición del Trazado

3.6. Mecanismos de financiación

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

b) Costo de construcción de infraestructura general y local.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

c) Valor de venta del suelo urbanizado.

d) Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

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

f) Valor residual del suelo.

3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada

3.7. Mecanismos de asociación

3.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

**CAPITULO 3: MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA****3.1. Modelo de ocupación del suelo**

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



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

De acuerdo con el artículo 144 de la “Ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 44-2022, que describe la norma sectorial que reglamenta el sector denominado “Vía a la Costa”,

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

señala que para programas habitaciones de interés social, públicos o privados, la densidad a considerar será de 800 hab./ ha, de acuerdo con lo establecido en el mapa 81 – Anexo 8.6 de la ordenanza ibidem, y de la Tabla de Densidad (Tabla 106. Superficie, Población y Densidad de los Quince Distritos) de la “Ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023; y, del plan de uso y gestión del suelo del cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37-2021.

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

### **3.2. Delimitación de afectaciones**

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

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

El proyecto se asentará en un terreno con un área o superficie total de 15,997.65 m<sup>2</sup>, de los cuales se proyecta en el diseño urbanístico un área de 15,630.92 m<sup>2</sup> como área útil urbanizable. Esto, debido a la afectación de la servidumbre de aguas lluvias que pasa

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

frente al predio objeto de estudio (canal que se encuentra revisado y validado conforme a la actualización del certificado de servidumbre emitido por INTERAGUA).

TABLA 4: Calculo de área a urbanizar Proyecto Mirabella

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

El área útil urbanizable se desarrollará en 77 unidades habitacionales unifamiliares que suman 8.019,72 m<sup>2</sup> equivalentes al 51.31% que se encuentra dentro de la norma municipal establecida en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del cantón Guayaquil.

El ACM distribuido entre ACM recreacional, vías y ACM equipamiento dan un total de 48.69%, los cuales se encuentran repartidos en: vías y parqueos con 5.262,06 m<sup>2</sup> equivalente al 33.66%; ACM recreacional con 2.157,95 m<sup>2</sup> equivalente al 13.81%, y ACM Equipamiento con 191,19 m<sup>2</sup> correspondiente al 1.22%, porcentajes que respetan lo preceptuado en la ordenanza ibidem (art. 13: de los porcentajes por cesión de áreas verdes y comunales ACM).

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

TABLA 5: CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO URBANIZACION MIRABELLA

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

### **Solares Medianeros**

Área mínima = 102.41 m<sup>2</sup>

Frente mínimo = 7 m

### **Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal)**

Área mínima = 117.04 m<sup>2</sup>

Frente mínimo = 8m

### **Intensificación del Suelo**

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

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

### **Modelos de viviendas**

MODELO MARENA: 86.44 m<sup>2</sup>

MODELO IDARA: 71.25 m<sup>2</sup>

Se adjunta el Reglamento Interno del proyecto urbanístico Mirabella (ANEXO 22) el cual fue revisado y aprobado dentro del proceso de calificación del proyecto como DUAE. Así mismo, se debe tener en cuenta que el MIDUVI ha acreditado al proyecto Mirabella mediante certificado de calificación con código No. MIDUVI-2023-AM0011-ANTVIS-18.

### **Densidades**

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

### **3.4. Mecanismos de gestión del suelo.**

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

#### **3.4.1. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.**

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

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

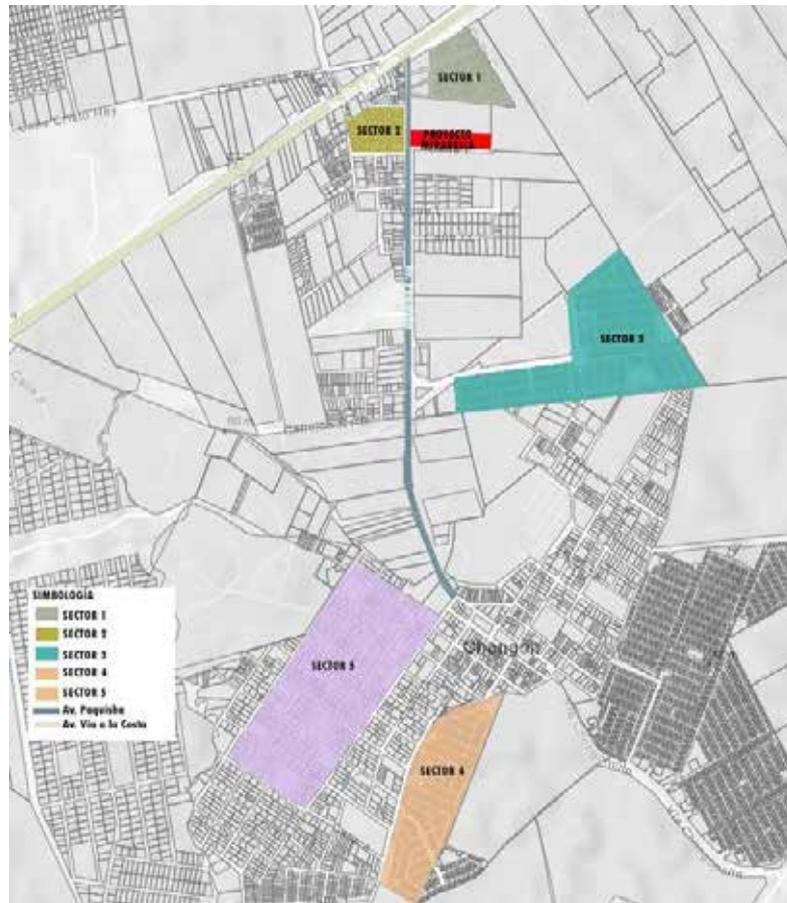


IMAGEN 13: Mapa de análisis para el estudio residencial en Chongón

**SECTOR 1.-**

El análisis de las viviendas en este primer sector denota frentes variables entre 6 a 8 metros y acorde a la revisión en el Geoportal Web Municipal - Catastro Urbano, el lote mínimo es aproximadamente de 97.87 m<sup>2</sup>, intermedio tenemos de 150 m<sup>2</sup> y el máximo 250 m<sup>2</sup>, considerando que de acuerdo con el PUGS se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-4D.

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA



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

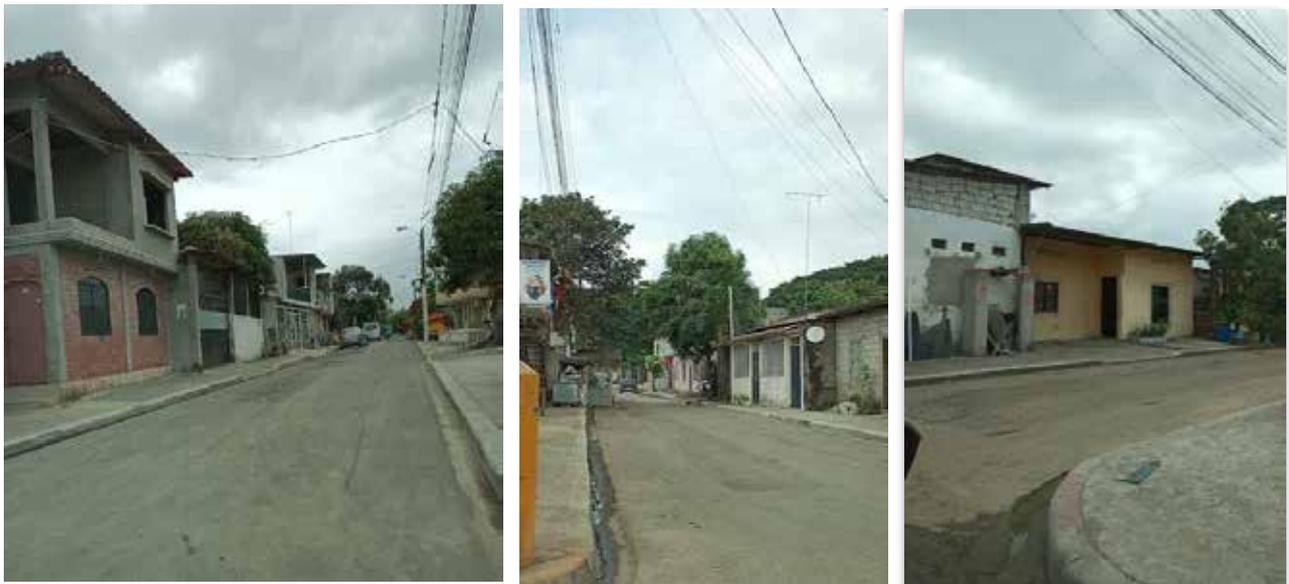


IMAGEN 15: Imágenes fotográficas del sector – Sector 1

**SECTOR 2.-**

En el Sector 2 que se encuentra al oeste del proyecto Mirabella, se observa en sitio viviendas donde el lote mínimo es de 80.00 m<sup>2</sup>, intermedio tenemos de 100.00 m<sup>2</sup> y

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

el máximo 140 m<sup>2</sup> con frentes de 8.00 m, considerando que de acuerdo con el PUGS se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-4D.



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



IMAGEN 17: Fotográficas del sector – Sector 2

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

**SECTOR 3.-**

El Sector 3 se encuentra la urbanización Ciudad Olimpo donde se observa lotes estándares de 100.00 m<sup>2</sup> con frentes mínimo de 6.30 m, conforme al PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZR-RI. Es decir, se encuentra en una subzona donde se implanta desarrollo urbanístico que cuentan con reglamento interno.



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



IMAGEN 19: Fotografías del sector – Sector 3

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

**SECTOR 4**

El Sector 4 se encuentra en etapa constructiva el proyecto “MI CASA, MI FUTURO” del grupo Ambiansa donde se desarrollarán 3 urbanizaciones. Se observa que este sector se encuentra al sur donde se desarrollará el proyecto Mirabella. Del análisis realizado se constatan viviendas donde el lote mínimo es de 90.00 m<sup>2</sup>. Conforme con el PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-3D.



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



IMAGEN 21: Fotográficas del sector – Sector 4

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

### **SECTOR 5**

El sector 5 se encuentra al sur donde se desarrollará el proyecto Mirabella. Con ayuda del Geoportal Municipal y de las inspecciones realizadas en sitio, se realizó un análisis de las viviendas donde el lote mínimo es de 80.00 m<sup>2</sup> y el máximo > 1000 m<sup>2</sup>. De acuerdo con el PUGS este sector se encuentra en el Distrito 15 - Subzona ZRM-3D. Este Sector se encuentra todavía en desarrollo ya que la infraestructura es básica, sus calles están sin ser asfaltada y se observan lotes con frentes de 6 m y terrenos con frentes de más de 8 m.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

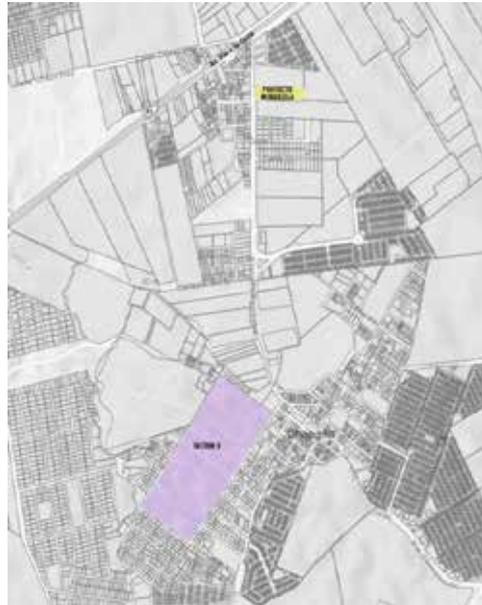


IMAGEN 22: Mapa de Análisis Residencial del sector– Sector 5



IMAGEN 23: Fotográficas del sector – Sector 5

### 3.4.2. Para regular el

#### mercado del suelo.

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

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

### **3.5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística**

#### **3.5.1. Definición del trazado**

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

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

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

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

### DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN MIRABELLA

La Urbanización Mirabella contará con:

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

Aclaración: La Urbanización Mirabella no cuenta con club social ni con oficina administrativa. Todas las actividades referentes a la administración de la Urbanización se gestionarán de manera externa, a través de un proveedor, por lo cual no se considera la contratación de personal, únicamente se ha establecido la contratación de personal de mantenimiento. En la sección de ANEXOS se adjuntan los planos arquitectónicos de la Urbanización Mirabella.

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

En la siguiente tabla se presenta el área de los 77 solares distribuidos en las manzanas A, B y C de la Etapa 1 de la Urbanización Mirabella. La manzana A cuenta con 36 solares, la manzana B con 7 solares, y la manzana C con 34 solares. Los solares tienen un área que fluctúa entre los 102,35 m<sup>2</sup> hasta los 139,80 m<sup>2</sup>.

Tabla 1. Área de los solares de la Urbanización Mirabella

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

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

Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

**parqueos de la Urbanización Mirabella. -**

**Descripción de vías internas y**

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

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

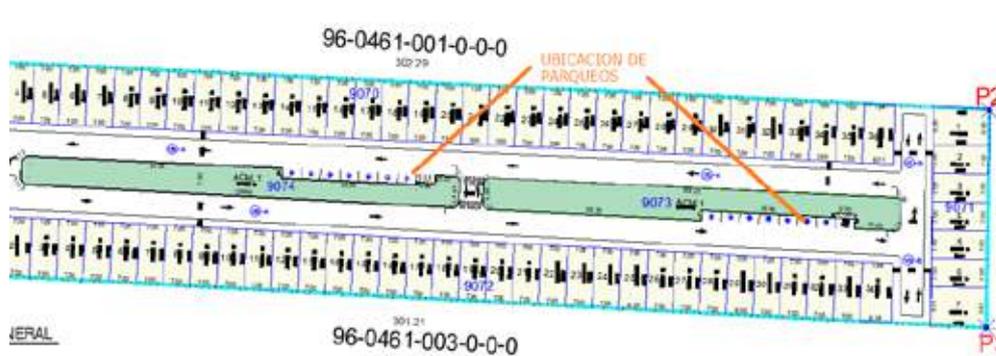
Las vías internas tendrán una sección de 6 m de ancho, incluyendo una cuneta. Para la circulación peatonal el Proyecto contará con aceras de 2 m de ancho de hormigón simple.

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

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

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

### Ubicación de los 15 parqueos para visitantes de la Urbanización



Mirabella

Fuente: Memoria Arquitectónica de la Urbanización Mirabella

### 3.5. Mecanismos de financiación:

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

El valor actual de la propiedad sobre el cual se desarrolla el proyecto urbanístico "Mirabella" se encuentra determinado con base en el certificado de avalúo y registro de predio urbano emitido por el Municipio de Guayaquil, el cual asciende a \$3'042.273.10. Este valor se calcula en función de la superficie o área total del predio multiplicado por el valor del metro cuadrado, a saber: Área del terreno: 15.997,65 m<sup>2</sup>. Valor del m<sup>2</sup> de

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

acuerdo con el bienio 2024-2025: \$190.17 el m<sup>2</sup>. Avalúo municipal: 15.997,65 m<sup>2</sup> x \$190.17 = \$3'042.273.10.

### **b) Costo de construcción de infraestructura general y local.**

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

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

La construcción del canal de afectación de AALL de acuerdo con lo estipulado por Interagua será asumido por el promotor inmobiliario del proyecto (canal abierto y Ducto cajón), conforme se encuentra detallado del presupuesto que se adjunta ANEXO 9.

### **c) Valor de venta del suelo urbanizado.**

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

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

El área del proyecto del suelo público que se cederá a la entidad municipal corresponde a las áreas que se proyectan en el plano como ACM que responde a una totalidad de 7.611,20 m<sup>2</sup>, y adicionalmente se va a intervenir en la construcción del canal de afectación de AALL que corresponde a un área de 366.73 m<sup>2</sup> las cuales en su totalidad suman un área total de 7.911,93 m<sup>2</sup>.

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

AREA SEGÚN ESCRITURA	15.997,65m <sup>2</sup>
AREA DE CANAL	366,73m <sup>2</sup>
<b>AREA UTIL A URBANIZAR</b>	<b>15.630,92</b> <b>m<sup>2</sup></b>

<b>ACM TOTALES:</b>	<b>7.611,20m<sup>2</sup></b>
Área Verde (m <sup>2</sup> )	2.157,95m <sup>2</sup>
Centro de Acopio	191.19m <sup>2</sup>
Área de vías y Paqueos	5.262,06m <sup>2</sup>

<b>AREA SUELO PUBLICO A CEDER</b>	<b>7.911,93m<sup>2</sup></b>
Afectación de Canal	366,73m <sup>2</sup>
ACM Totales	7.611,20m <sup>2</sup>

**f) Valor residual del suelo.**

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

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

(...)

*h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos*

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

*urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.”*

Lo que se traduce en la siguiente formula:

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

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

### **3.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada**

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

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

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

Las reuniones grupales dadas fueron soportadas con imágenes didácticas de la explicación del proyecto, lo que fue requerido por la Dirección de Vinculación con la Comunidad del Municipio de Guayaquil. Se adjunta el oficio No. DECAM-CEUS-2023-12930 que contiene los respaldos de las correspondientes socializaciones hasta su aprobación que guarda el informe de resultados de todo el proceso ejecutado. (ANEXO 18)

## PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN MIRABELLA

### 3.7. Mecanismos de asociación

El presente plan parcial al cual se desea aplicar está dentro del marco de “*establecer las condiciones de repartos de carga y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial*”. Esta selección parte del principio de la regulación del uso del suelo y de los parámetros implementados que discrepan de las actividades y factores socioeconómicos del sector. Específicamente hablando del sector Chongón que maneja Quintel 1-2, y en ciertas zonas, en los cuales se denota una mejor estructura habitacional acompañada a los planes habitacionales que crean un nuevo polo de desarrollo y mejoramiento de la vivienda digna.

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

#### **Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.**

El proyecto Urbanístico Mirabella se encuentra programado para la construcción de una sola etapa o fase constructiva, con un periodo de 24 meses, proyectando todos los componentes que fueron mencionados en el capítulo 3.2. de mecanismos de planificación y ordenamiento del Territorio que detalla la estructura predial del proyecto. Por lo cual se adjunta al presente documento el cronograma de obra (ANEXO 10).

## ANEXO 15



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

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

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

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

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

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

Sin otro particular que comunicar, me suscribo.

Atentamente,

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

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

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

Supervisora de Urbanización D.  
Asistente Técnico de DECAM 4



Vinculación con  
la Comunidad

## MEMORANDO

DVC-2023-602

Guayaquil, 12 DE Mayo de 2023

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

**DE:** DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

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

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

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

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

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



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

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

Muy atentamente,



Lcda. Enith Romero Macas  
**DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD**

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



## Vinculación con la Comunidad

### MEMORANDO

DVC – AyP - 2023 - 426  
Mayo, 10/2023  
Págs. 1/1

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

DE: Manuel Antonio Dávalos León  
**COORDINADOR DE DISTRITO 3**

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

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

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

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente

Manuel Dávalos León

**PROMOTOR COMUNITARIO COORDINADOR D3**

Adj.: socialización realizada por COBILHMBRA S.A.

**Detalle de Requerimiento**

N° Requerimiento 012-2023-0036059

Datos del Trámite    Datos Generales    Datos del Solicitante

Datos Contacto    Datos Procesamiento    Documentación

N° Oficio:

Referencia:

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

N° de Tasa:

Predio Urbano: ---

Predio Rural:

Acceso NO

Información

Pública:

Seguimiento: NO

Origen: VENTANILLA UNIVERSAL VIRTUAL

Enlace:

**Detalle de Requerimiento**

N° Requerimiento 012-2023-0036059

Datos del Trámite    Datos Generales    Datos del Solicitante

Datos Contacto    Datos Procesamiento    Documentación

Archivos

Adjuntos

CEDULAYCVRAFAELSANDOVALFIDEICOMISO\_  
CEDULAYCVRAFAELSANDOVALFIDEICOMISO\_0926285295\_124715.pdf  
PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA FIRMADO 01\_0926285295\_124755  
Solicitud de Socialización\_0926285295\_124738.pdf

¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!



Guayaquil, 28 de abril del 2023.

Arquitecto

**CHRISTIAN PONCE**

**DIRECTOR DE CONTROL EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUO, CONTROL MINERO**

**DECAM**

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Ciudad. -

De mis consideraciones:

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

Sin mayor precedente me despido, esperando contar con su colaboración

Atentamente,

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente  
por RAFAEL RAMON  
SANDOVAL SANDOVAL VELA  
VELA Fecha: 2023.04.28  
10:14:49 -05'00'

Sandoval Vela Rafael Ramón

Cl: 0912688462

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

Identificación:

0992632771001

Representante Legal Fideicomiso Mercantil Mirabella

RUC 0993375706001

# PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA



## Informe de Socialización



CHONGÓN – GUAYAQUIL  
ECUADOR



Rainer Zambrano Alcívar

Sociólogo

4 - 2023

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

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

### ANTECEDENTES

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

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

### INTRODUCCIÓN

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

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

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

### UBICACIÓN GEOESPACIAL DEL PROYECTO

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

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

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



Fuente: Google Maps

Elaboración: Equipo consultor social

## OBJETIVOS

### Objetivo General

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

### Objetivos Específicos

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

## METODOLOGÍA

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

### *Para las convocatorias*

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

### *Durante la socialización:*

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

### *Por cobertura:*

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

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

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

## ESTRUCTURA TEMÁTICA DE LA SOCIALIZACIÓN

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

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

**FASES PREPARATORIAS A LA SOCIALIZACIÓN**

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

**VISITA EN PUERTA A PUERTA**

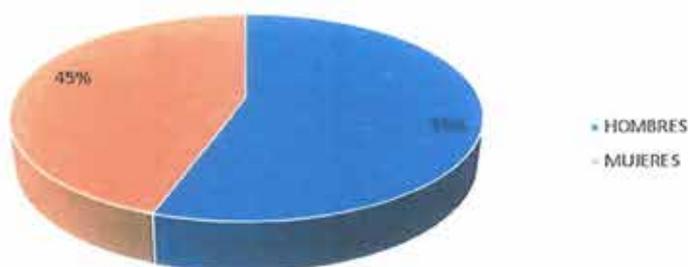
Las visitas puerta a puerta cumplieron doble propósito: convocar a la reunión de socialización e informar de manera general el ámbito del proyecto.

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

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

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

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



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

## EVENTOS DE SOCIALIZACIÓN

Se realizaron dos eventos de socialización con los siguientes detalles:

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

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

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

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

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

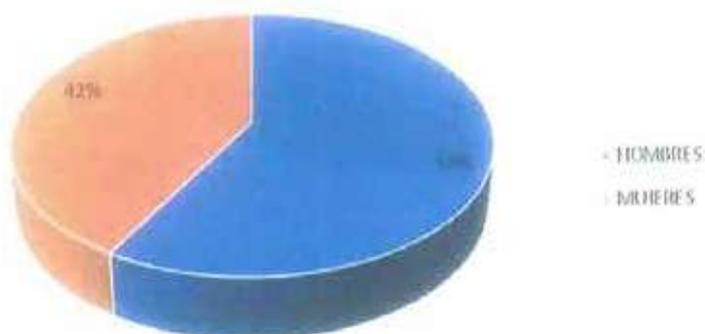
### Datos numéricos

**Primer evento:**

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

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

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



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

**Segundo evento:**

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

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

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



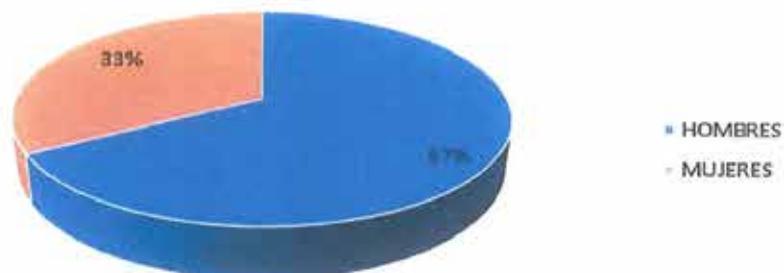
Fuente: Registro de personas receptoras de la información  
Elaboración: Equipo social

Consolidado de eventos:

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

EVENTO			
TOTAL DOS EVENTOS			
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
	9	3	12
	7	5	12
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>24</b>

TOTAL ASISTENCIA A LOS DOS EVENTOS, SEGÚN  
SEXO



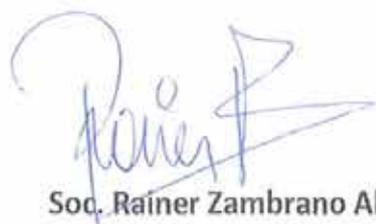
Fuente: Registro de personas receptoras de la información  
Elaboración: Equipo social

### CONCLUSIONES

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

### RECOMENDACIONES

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



**Soc. Rainer Zambrano Alcívar**  
**Consultor Social & Investigador**

ANEXOS

Registro de asistencia visita puerta a puerta, 12 de marzo

SOCIALIZACION		URBANIZACION	
MIRABELLA		MIRABELLA	
Nº	NOMBRE CASIERO	CEDULA	DIRECCION
	Roberto Cruz	0911111111	Barrio Alegre
	Manuel Flores	0911111111	Barrio Alegre
	Anastasio Flores	0911111111	Km 24 Vía a la Cruz del Monte
	Manuel Flores	0911111111	Km 24 Vía a la Cruz del Monte
	Manuel Flores	0911111111	Km 24 Vía a la Cruz del Monte
	<b>PIEDAD</b>		
	<b>PIEDAD ANASTASIO</b>	0911111111	San Jerónimo 2 m2 0149 - Solar 2
	Manuel Flores	1307822222	Mz 143 Solar 4
	Manuel Flores	0911111111	Mz 140 Solar 8
	Manuel Flores	0911111111	Mz 143 Solar 3
	Manuel Flores	1313106823	Mz 143 Solar 3
	Manuel Flores	0911111111	Mz 143 Solar 9
	Manuel Flores	0926032681	Km 24 Vía a la Cruz del Monte
	Manuel Flores	0910822473	m2 0149 - Solar 2
	Manuel Flores	0954053766	m2 0149 - Solar 2
	Manuel Flores	1350794308	m2 0149 - Solar 2
	Manuel Flores	0921120112	Barrio Alegre Solar 4

Registro de asistencia visita puerta a puerta, 6 de abril

Fecha 6 de Abril



SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	SAINTE VECMAU	092782127	WALDORF	<i>[Signature]</i>	
2	Piedad Amestio	092803422	Salon 2 Sangermino mz 149	Piedad Amestio	Locales Comunitarios
3	Alberto Valdiviezo	1313106822	MZ 143 Salor 5	<i>[Signature]</i>	
4	Ercita Perez	0910822477	mz 0149 Salor 3	<i>[Signature]</i>	Padre Vigencia a los pequeños.
5	Rene Serna	051427078	MZ - 11 - Salor 2	<i>[Signature]</i>	
6	RICHARD MENSORA	1307153841	MZ 143 - Salor 5	<i>[Signature]</i>	
7	Nelson Rausseo	16613302	MZ 143 - 5	<i>[Signature]</i>	
8	Nury Parrales	0940998874	MZ 143 - 5	<i>[Signature]</i>	
9	KARINA CASTRO	0929805166	Km 24 via a la costa	<i>[Signature]</i>	
10	Claudio Delgado	090806727	San German	<i>[Signature]</i>	

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Fecha: 10 de abril



**SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA**

Nº.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	Enrique Ulloa	0914207014	San Gerónimo M20142 S.3	<i>[Signature]</i>	• Ubicación en Dientes Tenéis locales.
2	Lucio Coaral	0940051776	San Gerónimo M20142 S.3	<i>[Signature]</i>	• Intereses etc.
3	Luis Saldespa	0931191101	San Gerónimo M2141 S.5	<i>[Signature]</i>	• Comercio EXTENSO
4	Caren Lombano	1312471517	San Gerónimo M2141 S.2	<i>[Signature]</i>	• Programas uso Publico
5	Yolanda Gomez	0912310138	Zaragoza M144 S.3	<i>[Signature]</i>	
6	Drewin Sigino	0953191726	San Gerónimo M244 S.4	<i>[Signature]</i>	• Locales Comunitarios
7	Jenny Bravo Trujillo	0914077355	San Gerónimo M2145 S.3	<i>[Signature]</i>	
8	Glennys Ramosblus	0904206825	San Gerónimo M2145 S.1	<i>[Signature]</i>	
9	Carlos Carroena	170836569.6	San Gerónimo M2145 S.1	<i>[Signature]</i>	
10	Yorga Jara	0913277891	San Gerónimo M2145 S.5	<i>[Signature]</i>	

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Fecha socialización:  
12-04-2023



SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA					
No.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	Saba Susana Rodríguez	092592102	San Jerónimo # 1	Saba Susana	
2	Francisco Delgado	001097497	San Jerónimo # 1	Francisco Delgado	
3	Renner				
4	Lucy Rodríguez	004-022957	San Jerónimo	Lucy Rodríguez	
5	Sociedad	092704371	San Jerónimo # 1		
6	Esteban Bon	0945679918	San Jerónimo # 1	Esteban Bon	
7	Yessica León	095467811	25 y La H	Yessica León	
8	Laura Espino		Chorona		
9	Julio Cordero	093201689	San Jerónimo # 1	Julio Cordero	
10	Yvis Brab		San Jerónimo	Yvis Brab	

*Yvis Brab*  
PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Fecha de actualización:  
12-04-2023



SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	Nº. CEPULA	DIRECCION	FIRMA	COMENTARIOS
1	Jorge Suarez	099195401	KM 24 53 U. SEBOK-101	<i>[Signature]</i>	
2	Wahinta Rosal Villal	0920783324	K 24 Surgo no 1 S. 20.11	<i>[Signature]</i>	
3	Yaeler Carpio	0967078974	K 24 Obregón	<i>[Signature]</i>	
4	Elio Rumbay	0914119102	KH 24	<i>[Signature]</i>	
5	Tiziana Chiquitizo	0989008936	Km 24	<i>[Signature]</i>	
6	Victor García	0929724493	Km 22	<i>[Signature]</i>	
7	Karina Huanday	0909996050	Km 24	<i>[Signature]</i>	
8	Jose Lugo	26431046	KM 24	<i>[Signature]</i>	
9	Ramon Zambrano	030299497	KM 24	<i>[Signature]</i>	

*[Signature]*

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION

Socialización  
Viernes 24 de Mayo



**SOCIALIZACION PROYECTO MIRABELLA**

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CEDULA	DIRECCION	No. CELULAR	FIRMA
	Alfonso Escobar Cortés	0910721612	San Gerónimo (Ciudad)	09 90420931	
	Eleonora Rodríguez	0910768208	San Gerónimo (Ciudad)	0993454040	
	ROS CHON	090561019	San Gerónimo (Ciudad)	09617400	
	Yoceli Rojas	1307423724	San Gerónimo	0931152174	
	Antony Pérez	1216622327	SAN GERÓNIMO		
	Yenny Mumbesi	0912204121	San Gerónimo		
	CRISTIANE JONES	0954059713	SAN GERÓNIMO		
	KENNY ESCOBAR	0919750174	Delegación Municipal	096727646	
	Yany Fernández	100594634		09813115	
	Macalei Herrera	062326223	Delegación Municipal	0933245014	
	YONER POLICAR	0911741733	CALLE LIBRE	096022157	
	Rigo Torres	100502404	Municipio Cdt	091560837	

PROFESIONAL RESPONSABLE DE SOCIALIZACION  
Soc. Rainer Zambrano A

DELEGADO MUNICIPAL  
Julia Herrera

DELEGADO DE NOTARÍA



### Galería fotográfica

Fase preparatoria

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

fecha: 6 de abril

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

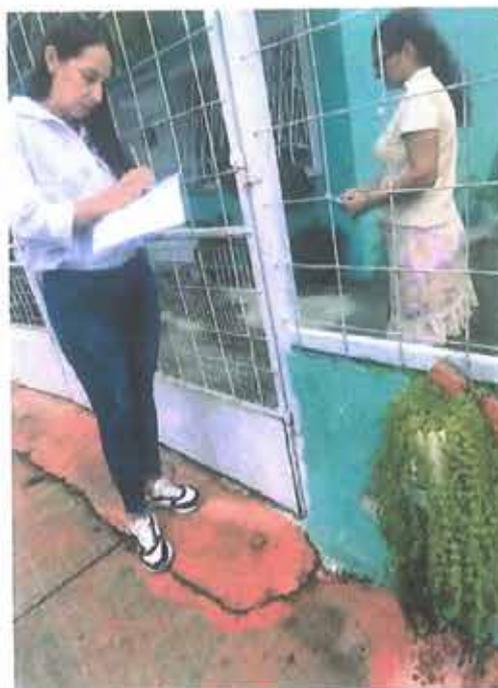
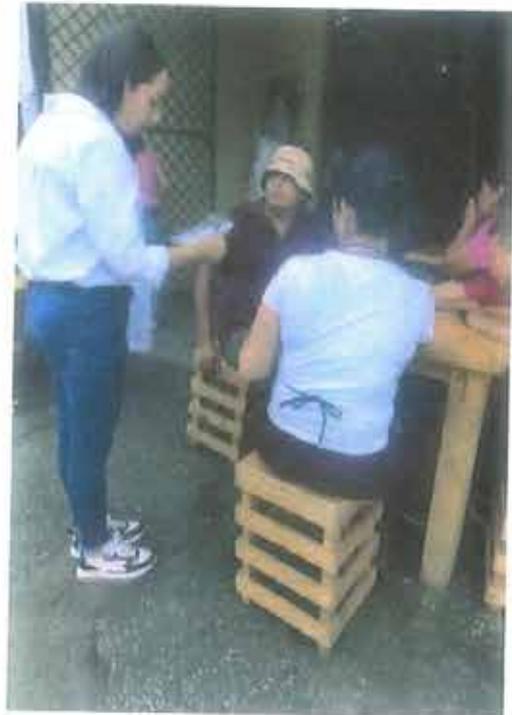


Foto 9



Foto 10



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

Fecha: 12 de abril

Foto 11

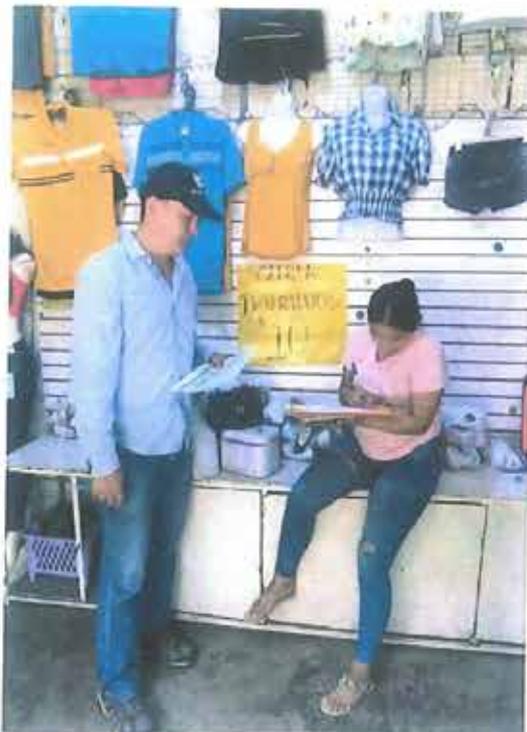


Foto 12

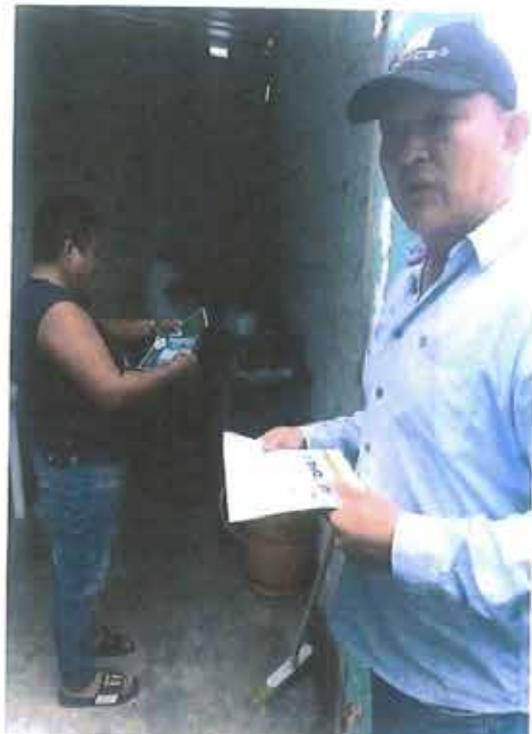


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



1ra. REUNIÓN DE SOCIALIZACION

Fecha: 24 de marzo de 2023

Foto 1



Asistentes se sirven un refrigerio

Foto 2



Asistentes ocupan sus puestos esperando la reunión

Foto 3



Foto 4



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

2da. REUNIÓN DE SOCIALIZACION  
Fecha: 14 de abril de 2023

Foto 1



Información de interés general pegada en área de la socialización

Foto 2



Asistentes a reunión atienden con interés la explicación del expositor

Foto 3



Soc. Rainer Zambrano explica la información concerniente al proyecto

Foto 4



Asistentes toman notas y fotos de información pegada en los alrededores

Foto 5



Asistentes firman el registro de asistencia a la reunión

Foto 6



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

Volantes entregados para convocatoria

**Mirabella**

ÁREA DEL PROYECTO:  
**15997.65m<sup>2</sup>**

**77 unidades habitacionales**

INVERSIÓN DE  
**2 Plantas**

PROBLEMA DEL M2 DE PLANTA:  
**88m<sup>2</sup>**

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

Proyecto:  
Urbanización de la zona de Mirabella

Lugar:  
Cra. 70 Sur y Calle 40  
Código Postal: 1100100  
Ciénega

Teléfono:  
05 80 40 1200 ext.  
Sitio web: [www.mirabella.com](http://www.mirabella.com)

Presentación utilizada

PPT 1



# PROYECTO URBANISTICO MIRABELLA

VIA A CHONGÓN

PPT 2



## ACTORES

SOCIÓLOGO: RAINER ZAMBRANO

GESTOR INMOBILIARIO: RES

PROMOTOR: CAPAC GROUP

DISEÑADORES PROYECTO: RES / PONCE 3

CONSTRUCTORA: PONCE 3



PPT 3

## UBICACIÓN DEL PROYECTO

La Urbanización MIRABELLA, se encuentra ubicada en el Sector San Gerónimo I, luego de la Vía Principal Chongón, denominada Páquisha La Aurora 24 Vía la Costa.

Ubicada en Chongón, centro histórico de desarrollo de nuestra ciudad, y junto a importantes proyectos auspiciados por la M.U. Municipalidad de Goyasqui.

El proyecto urbanístico garantiza una satisfacción de necesidades de seguridad y confort de decenas de familias obreras al mismo tiempo, plusvalías seguras a corto plazo.

La urbanización MIRABELLA, está organizada por tres calles paralelas y tres avenidas transversales a 200m de Vía la Costa.



PPT4

## Motivo de la socialización

Proyecto Urbanístico condicionado a la aprobación del Plan Parcial cuyo primer paso corresponde a la elaboración de DUAE.

Que corresponde a uno de los pasos a ser desarrollados para la "APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO".

La Urbanización Mirabella como proyecto urbanístico arquitectónico se acoge al proceso de Régimen de "Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales" (DUAE).

Motivo: "AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL"

Acogerse a proyectos VIS (Vivienda de Interés Social) acorde a las condicionantes del sector.

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



PPT 5

## ¿QUE ES EL DUAE?

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

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

D: Desarrollo

U: Urbano

A: Arquitectónico

E: Especial

Fuente: Art 92 Gaceta Oficial- Edición Especial RB7 - Ordenanza General De Edificaciones Y Construcciones

PPT6

## NORMATIVAS APLICABLES

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

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

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

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

Fuente: Gaceta Municipal RB7 - Ordenanza De Actualización Del Plan Desarrollo Y Ordenamiento Territorial 2019-2023; Y, Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Guayaquil

PPT 7

## NORMATIVAS APLICABLES

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

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

Fuente: Gaceta Oficial- Edición Especial #87 - Ordenanza General De Edificaciones Y Construcciones

PPT 8

## NORMATIVAS APLICABLES

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

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

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

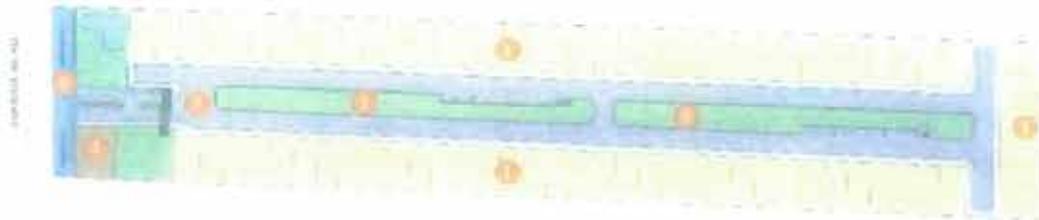
La Densidad Neta Asignada es la de 270 hab. / ha.

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

Fuente: Gaceta Oficial- Edición Especial #87 - ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

PPT 9

## PLANO URBANÍSTICO-ZONIFICACIÓN



### URBANIZACIÓN MIRABELLA

Área Predio: 15.630,52m<sup>2</sup>

Tipo Proyecto: Residencial

Cuenta con:

- Área verde recreacionales

- Área recreacional con piscina

- Equipamiento (centro de acopio, Gaita de seguridad)

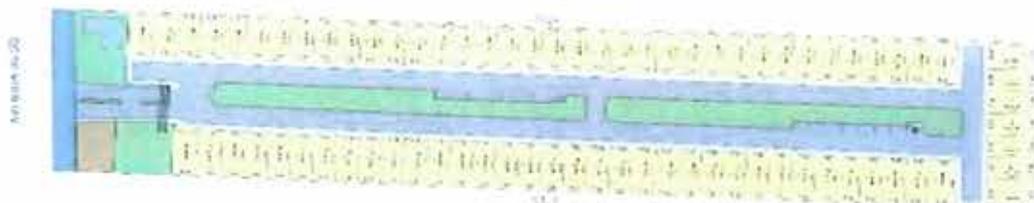
Cuadro General de Usos de Suelo				
USOS	LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	HAJ	PORCENTAJE (%)
RESIDENCIAL	77	3019,77	0,86	51,11%
ÁREAS VERDES	2	1100,00	0,27	13,84%
Centro de Acopio	1	171,15	0,07	1,23%
ÁREA DE VÍAS Y PASEOS		5000,00	0,53	23,65%
ÁREA TOTAL		7590,92	0,53	48,07%
TOTAL	77	15630,52	1,56	100,00% (ÁREA UTIL. URBANIZABLE)

### ZONIFICACIÓN

- 1. ÁREA RESIDENCIAL
- 2. ÁREA RECREACIONAL
- 3. ÁREA VÍAS
- 4. ÁREA EQUIPAMIENTO
- 5. Área de acopio
- 6. ÁREA DE AFECTACIÓN

PPT 10

## PLANO URBANÍSTICO- LOTIZACIÓN



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

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

Equipamiento recreacional centralizado.

Dimensión de lotes: 7,00x14,63m es decir 102,41m<sup>2</sup>.

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

### ZONIFICACIÓN

- ÁREA RESIDENCIAL
- ACM RECREACIONAL
- ÁREA VÍAS
- ACM EQUIPAMIENTO
- ÁREA DE AFECTACIÓN

PPT 11

## PLANO URBANÍSTICO- VISUALES



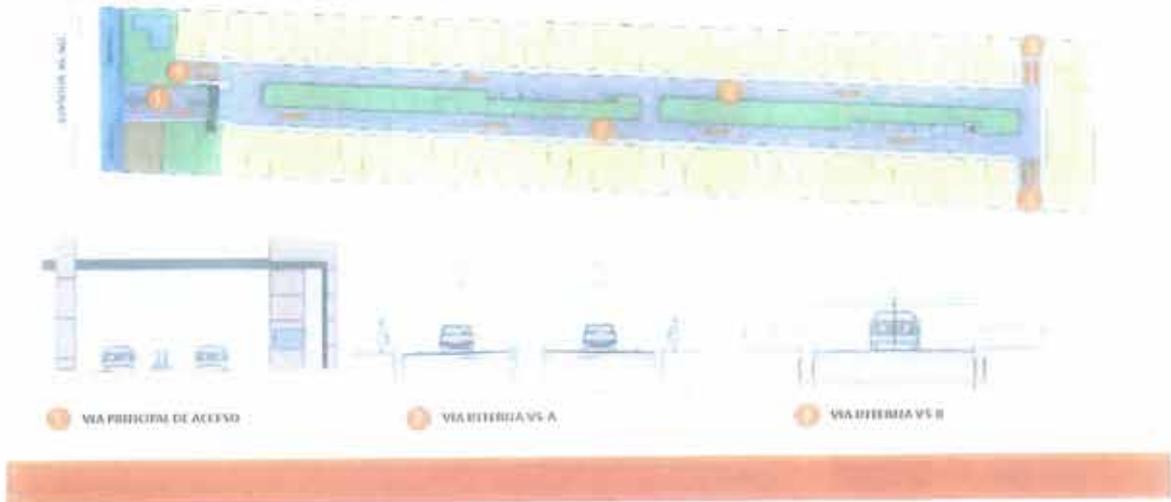
PPT 12

## PLANO URBANÍSTICO- EQUIPAMIENTO- SERVICIOS



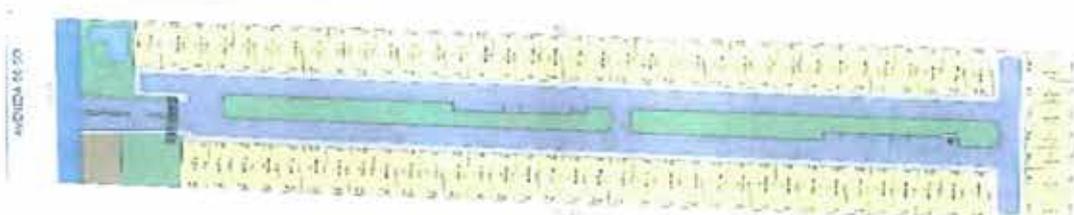
PPT 13

## PLANO URBANÍSTICO-VIAS



PPT 14

## PLANO URBANÍSTICO- RESIDENCIAL



Dentro de las residencias unifamiliares se distinguen 2 modelos de viviendas con un promedio de 82.80 m<sup>2</sup>. Cada vivienda cuenta con su respectivo espacio para estacionamiento.

**Solares Medianeros:**

- Área mínima = 102.41 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo = 7 m

**Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal):**

- Área mínima = 117.04 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo = 8m

**INCLUIVE:**

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

PPT 15

VILLA MODELO:  
INDARA

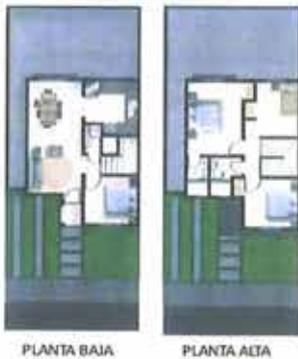
AREA PROYECTO: 71.25 m<sup>2</sup>  
PLANTAS: 2 PLANTAS  
AREA PLANTA BAJA: 35.59 m<sup>2</sup>  
AREA PLANTA ALTA: 35.59 m<sup>2</sup>  
AREA DEL PREDIO PROMEDIO: 102,41m<sup>2</sup>



PPT 16

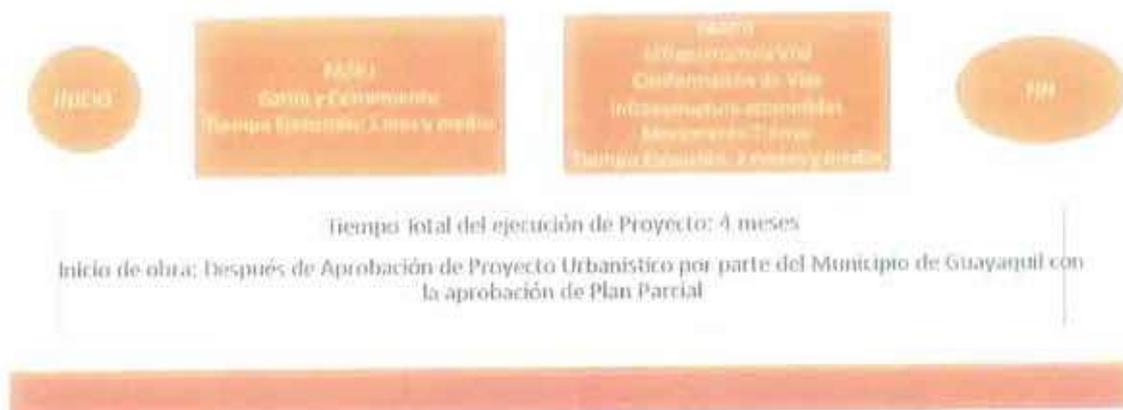
VILLA MODELO:  
MARENA

AREA PROYECTO: 86.00 m<sup>2</sup>  
PLANTAS: 2 PLANTAS  
AREA PLANTA BAJA: 43.91 m<sup>2</sup>  
AREA PLANTA ALTA: 42.09 m<sup>2</sup>  
AREA DEL PREDIO PROMEDIO: 102,41m<sup>2</sup>



PPT 17

## TIEMPOS EJECUCIÓN DEL PROYECTO



PPT 18

## IMPACTOS POSITIVOS

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

PPT 19

## IMPACTOS NEGATIVOS

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

PPT 20

## CONCLUSIONES

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

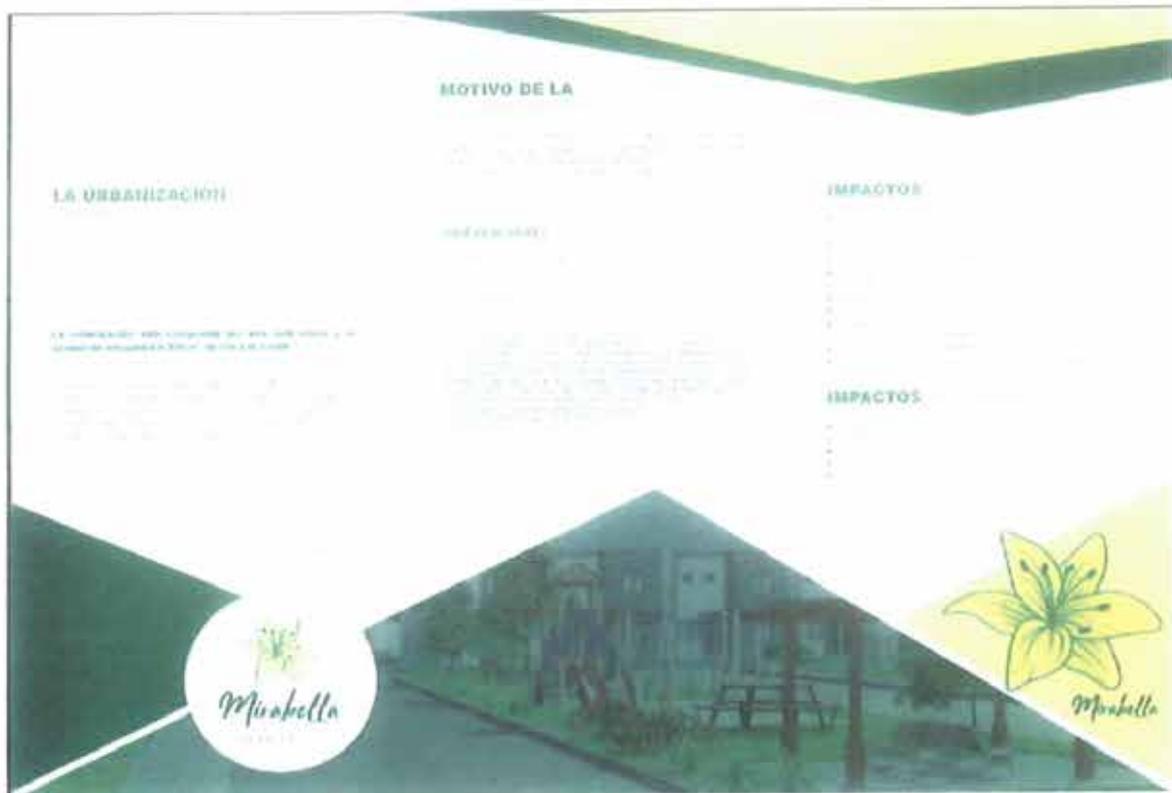
Al contar con toda la infraestructura y red de servicios, cuenta con viviendas equipadas solo para la comodidad de los usuarios.

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

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

Material de apoyo, tríptico entregado

Parte externa



Parte interna



Acta levantada por delegado del GAD Cantonal



COMITADO  
ACTIVIDADES DE INTERÉS SOCIAL

ACTA DE REUNIÓN N° 001/2023

FECHA: 05 de junio de 2023

LUGAR: [Handwritten location]

OBJETIVO: [Handwritten objective]

ASISTENTES: [Handwritten list of attendees]

AGENDA: [Handwritten agenda items]

**ACTIVIDADES:**

[Handwritten notes under ACTIVIDADES]

[Handwritten notes under ACTIVIDADES]

**OTROS DATOS:**

[Handwritten notes under OTROS DATOS]

[Handwritten notes under OTROS DATOS]

DESARROLLO DE LA REUNION

- Recomendaciones para la Socialización**
- Antes o la socialización realizar la convocatoria a los moradores en los 300 m, de estar en un poco más y llevar una hoja de Registro que pueda tener Nombre, Apellido, Dimeso de edad etc. Nota: Observaciones (como Papaldeo), Además Registro fotográfico.
  - La persona que realice la socialización debe conocer el estado y situación Real del Proyecto
  - Debe Realizar una nueva Socialización, es obligatorio la presencia del Notario.
  - Fecha de Socialización para el Viernes 14 de abril -2023 (fecha tentativa) - de 10 a 12
  - Deberá Subir al sistema con toda la documentación requerida (incluye los Papaldeo de la primera actividad).

COMPROMISOS

RESPONSABLE	ACCIONES	FECHA LIMITE CUMPLIMIENTO

Escritura Pública levantada por la Notaría LXXXI



Factura: 001-001-000004992



20230901081P04476

MINISTERIO DEL INTERIOR  
 SECRETARÍA DE INTERIORES  
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO Y CONTROL DE DOCUMENTOS  
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO Y CONTROL DE DOCUMENTOS

A FECTACIÓN:			
NOMBRAMIENTO SOCIAL	TIPO DE INSTRUMENTO	DOCUMENTO DE REGISTRO	NO. DE IDENTIFICACIÓN
EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE GUAYACÁN S.A.	ACORDADO POR EL ADMINISTRADOR DE EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS S.A.	NR.	00011570001

OBSERVACIONES

NOTARIA EMERSON PÉREZ THOMAS AYCAPI VINCENZI  
 NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYACÁN



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

Nº. ESCRITURA	20230901081P01476
CÓDIGO NUMÉRICO SUJETO (AI)	



### ACTA NOTARIAL DE CONSTATACIÓN

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

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





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

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

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

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

#### MOTIVO DE LA SOCIALIZACIÓN

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

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



**¡TU ÉXITO ES NUESTRA  
RESPONSABILIDAD!**



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

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

**p.- FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

**R.U.C. 0993375706001**

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

**R.U.C. No. 0992632771001**

**RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA**  
Firmado digitalmente por  
RAFAEL RAMON SANDOVAL  
VELA  
Fecha: 2024.06.03 10:01:01  
+05'00'

**RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA**

**GERENTE GENERAL**

**C.C. No. 0912688462**

7

**SRI****Certificado**

Registro Único de Contribuyentes

Razón Social  
FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

Número RUC  
0093375706001

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

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

**Domicilio tributario****Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

**Dirección**

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

**Medios de contacto**

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

**Actividades económicas**

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

**Establecimientos****Abiertos**

1

**Cerrados**

0

**Obligaciones tributarias**

- 2011 DECLARACION DE IVA



<b>Razón Social</b>	<b>Número RUC</b>
FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA	0993375706001

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
  - ANUAL
  - ANEXO AFIC
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- R090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)

### Números del RUC anteriores

No registra

Redibujado por \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

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



<b>Código de verificación:</b>	CATRE002200326871
<b>Fecha y hora de emisión:</b>	30 de septiembre de 2022 10:18
<b>Usuario emisor:</b>	Garza Navarro Juan Francisco

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

**SRI****Certificado**  
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	0992632771001

Representante legal  
• SANDOVAL VELA RAFAEL RAMON

Estado	Régimen	
ACTIVO	REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
09/08/2009	12/01/2022	21/08/2009
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
21/08/2009	No registra	No registra
Jurisdicción		Obligado a llevar contabilidad
ZONA B / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	SI	NO

**Domicilio tributario****Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

**Dirección**

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

**Medios de contacto**

Teléfono trabajo: 042 138780 Email: rafaela@zion.com.ec

**Actividades económicas**

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

**Establecimientos**

<b>Abiertos</b>	<b>Cerrados</b>
1	0

**Obligaciones tributarias**

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



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

**Número RUC**  
0992632771001

- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS AFI

**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.afip.gob.ec](http://www.afip.gob.ec).

**Números del RUC anteriores**

No registra



Código de verificación	06112632632771001
Fecha y hora de emisión	14 de mayo de 2024 11:01
Categoría RUC	10.12.20

Verifique del certificado. El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. MAC-001-RC-2015-0000017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, salvo que lo pueda verificar en la página [www.afip.gob.ec](http://www.afip.gob.ec) en línea o en la aplicación SII Móvil.

7



Guayaquil, 20 de octubre del 2021

Señor Abogado  
Rafael Sandoval Vela  
Presidente

En mi consideración:

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

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

Atentamente,

  
Ab. Silvana Ronquillo Delgado  
C.C. No. 0916258676  
Secretaría Ad-Hoc de la Junta

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

Guayaquil, 20 de octubre del 2021.

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





Registro Mercantil Guayaquil

NUMERO DE REPETITORIO:51.729  
FECHA DE REPETITORIO:09/nov/2023  
HORA DE REPETITORIO:10:22

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

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

51729



Guayaquil, 09 de noviembre de 2023

REGISTRADOR:

Mgs. César Moya Delgado  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL

La responsabilidad sobre la veracidad y actualidad de los datos registrados es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provea toda la información, al igual de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.





ÁREA DEL PROYECTO  
**15997.65m<sup>2</sup>**

FECHA:  
**77 unidades habitacionales**

VIVIENDAS DE:  
**2 Plantas**

PROMEDIO DEL M<sup>2</sup> DE VIVIENDA:  
**88m<sup>2</sup>**



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

Fecha:  
Viernes 14 de abril de 2024  
Lugar:  
Av. Piquitza Mariscal 143  
Vista 2 de la Piquitza  
Chiriquí  
Hora:  
10:00 am - 12:00 pm  
Incluye un snack



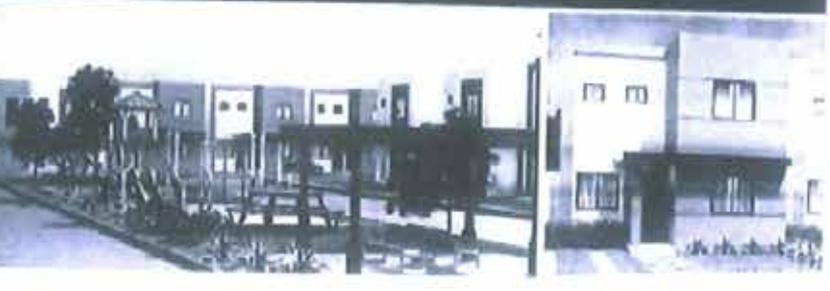


ÁREA DEL PROYECTO  
**15997.65m<sup>2</sup>**

FECHA:  
**77 unidades habitacionales**

VIVIENDAS DE:  
**2 Plantas**

PROMEDIO DEL M<sup>2</sup> DE VIVIENDA:  
**88m<sup>2</sup>**



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

Fecha:  
Viernes 14 de abril de 2024  
Lugar:  
Av. Piquitza Mariscal 143  
Vista 2 de la Piquitza  
Chiriquí  
Hora:  
10:00 am - 12:00 pm  
Incluye un snack



**VILLAS**

El lugar donde los sueños se hacen realidad.

**Mirabella**  
URBANIZACIÓN

**PONCE3**  
El lugar donde los sueños se hacen realidad.

**RES**  
Real Estate Services

**CAPAC**  
Construction and Project Administration Company

Centro Inmobiliario  
Ponce, Puerto Rico

1-800-850-8500

www.ponce3.com

www.res.com

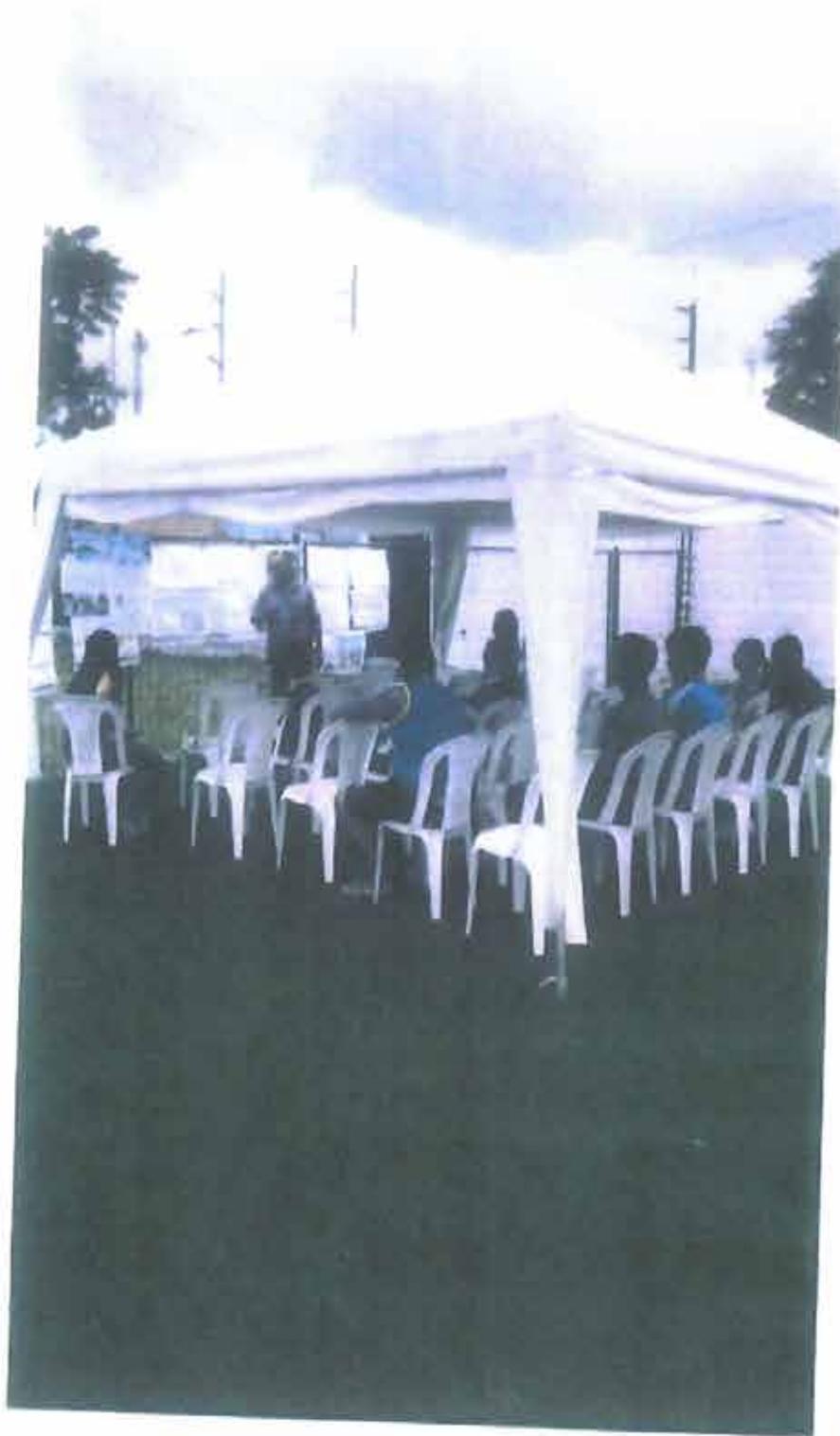
www.capac.com













NO. ESCRITURA	20230901091P01476
CÓDIGO FIDUCIARIO ESPECIAL	

DI: 2 COPIAS



**DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION**

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

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

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

**Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO,**  
**NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO**  
**DEL CANTÓN GUAYAQUIL**





PRENOMEN Y NOMBRES DEL PADRE  
 COMPLETO Y NOMBRES DEL SUJETO DONANTE  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 ALCIVAR ZAMBRANO DAVID RAINER ALVARO  
 ESTADO CIVIL  
 DIVORCIADO

CODIGO UNICO  
 ECU0142190276

TIPO SANGRE  
 B

DONANTE  
 No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISION  
 QUAYAGUIL 28 SEP 2011

Director General



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

# ANEXO 16

## PRESUPUESTO REFERENCIAL DE OBRA

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

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



COD.	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
<b>1.0 OBRAS URBANIZACION MIRABELLA</b>						<b>\$ 276.810,61</b>	
<b>1.1 INSTALACIONES PRELIMINARES</b>						<b>\$ 24.673,00</b>	<b>2,61%</b>
1.1.1	Instalaciones provisional eléctrica (NO INCLUYE CONSUMO)	u	1,00	\$ 2.420,00	\$ 2.420,00		
1.1.2	Instalación provisional de AAPP (NO INCLUYE CONSUMO)	u	1,00	\$ 1.210,00	\$ 1.210,00		
1.1.3	Consumo de AAPP (lo provee el cliente)	glo	1,00	\$ 484,00	\$ 484,00		
1.1.4	Consumo de energía eléctrica (lo provee el cliente)	gh	1,00	\$ 484,00	\$ 484,00		
1.1.5	Control topográfico	glo	1,00	\$ 15.840,00	\$ 15.840,00		
1.1.6	Caseta / Bodega	glo	1,00	\$ 4.235,00	\$ 4.235,00		
<b>1.2 MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE OBRA</b>						<b>\$ 28.143,50</b>	<b>2,97%</b>
1.2.1	Seguridad industrial de obra	glo	1,00	\$ 2.420,00	\$ 2.420,00		
1.2.2	Exámenes pre-ocupacionales	u	20,00	\$ 42,25	\$ 845,00		
1.2.3	Equipos de protección personal para obreros (sombreros, botas, gafas, casco)	u	10,00	\$ 71,50	\$ 715,00		
1.2.4	Batería tambores (7 unidades)	glo	1,00	\$ 1.056,00	\$ 1.056,00		
1.2.5	Leñero de Obra	u	1,00	\$ 181,50	\$ 181,50		
1.2.6	Umpico de Obra	met	4,00	\$ 865,50	\$ 3.462,00		
1.2.7	Districot	viales	25,00	\$ 88,00	\$ 2.200,00		
1.2.8	Guardaño de Obra (nocturna)	glo	1,00	\$ 3.146,00	\$ 3.146,00		
1.2.9	Residente de obra	glo	1,00	\$ 8.800,00	\$ 8.800,00		
1.2.10	Bodega	gh	1,00	\$ 3.520,00	\$ 3.520,00		
1.2.11	Transporte de materiales	viales	10,00	\$ 77,00	\$ 770,00		
1.2.12	Alquiler equipos	glo	1,00	\$ 1.080,00	\$ 1.080,00		
<b>1.3 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>						<b>\$ 108.477,76</b>	<b>11,40%</b>
1.3.1	Desbroses y desmalejo	m2	4.646,80	\$ 0,31	\$ 1.431,11		
1.3.2	Excavación y desdoble para vía	m3	4.071,10	\$ 7,15	\$ 29.108,37		
1.3.3	Relevo para Mejoramiento de vía	m3	2.057,03	\$ 9,35	\$ 19.233,23		
1.3.4	Relevo material de villo (lotes)	m3	2.502,91	\$ 2,35	\$ 5.881,70		
1.3.5	BASE CL.1 (TIPO A)	m3	617,11	\$ 30,00	\$ 18.513,30		
1.3.6	SUB-BASE CL.1	m3	617,11	\$ 28,00	\$ 17.279,08		
1.3.7	Recapetado de terreno para ACDPAI	m2	2.851,27	\$ 2,75	\$ 7.840,99		
1.3.8	Material importado de relleno para vial	m3	608,80	\$ 8,25	\$ 5.022,60		
<b>1.4 CERRAMIENTO (H=2,00m)</b>						<b>\$ 119.290,12</b>	<b>12,60%</b>
1.4.1	Excavación	m3	398,99	\$ 9,67	\$ 3.848,27		
1.4.2	Mojamiento	m2	111,31	\$ 12,31	\$ 1.370,20		
1.4.3	Relevo con material de obra	m3	391,76	\$ 6,66	\$ 2.598,11		
1.4.4	Reparación	m2	150,40	\$ 10,29	\$ 1.547,62		
1.4.5	Homogéneo grueso (0,60/0,10/13)	m3	22,90	\$ 140,80	\$ 3.224,32		
1.4.6	Homogéneo finos y algas (0,20/0,25)	m3	58,10	\$ 140,80	\$ 8.180,48		
1.4.7	Homogéneo de sustancia (0,20/0,20)	m3	27,10	\$ 140,80	\$ 3.815,68		
1.4.8	Inchaca/desinchaca	m2	1.140,18	\$ 24,20	\$ 27.592,36		
1.4.9	Acero de refuerzo	kg	10.366,88	\$ 2,00	\$ 20.733,76		
1.4.10	Panel de macadamita incluye revocato	m2	1.710,45	\$ 21,50	\$ 36.774,68		
1.4.11	Cerramiento con tubos	m	13,00	\$ 224,40	\$ 2.917,20		
<b>1.5 ACABADO DE VIAS Y FEATONALES</b>						<b>\$ 126.794,75</b>	<b>13,59%</b>
1.5.1	Pavimento asfalto 4"	m2	4.114,08	\$ 13,00	\$ 53.483,04		
1.5.2	Bordillo curvado	m	584,97	\$ 23,99	\$ 13.999,48		
1.5.3	Bordillo simple (parterros y garita)	m	585,48	\$ 19,70	\$ 11.533,00		
1.5.4	Acera	m2	1.256,50	\$ 22,00	\$ 27.643,00		
1.5.5	Adosado en cámaras de ACM (de obra Concretas Rocas)	m2	1.381,54	\$ 18,98	\$ 26.221,63		
<b>1.6 AREAS VERDES</b>						<b>\$ 10.837,48</b>	<b>1,14%</b>
1.6.1	Area verde (m2 - no hay diseño) no incluye riego	m2	786,18	\$ 13,77	\$ 10.817,48		
<b>1.7 INSTALACIONES ELECTRICAS &amp; ELECTRONICAS ( NO INCLUYE SWITCH VISTA )</b>						<b>\$ 173.133,75</b>	<b>18,29%</b>
<b>RED DE MEDIA TENSION Y TRANSFORMADORES</b>							
1.7.1	Rede tub horm. 12 mtu/600 kg	m	20,00	\$ 486,00	\$ 9.720,00		
1.7.2	Tercer Fase	u	3,00	\$ 96,31	\$ 288,93		
1.7.3	Tercer de empuje metalico	u	1,00	\$ 390,53	\$ 390,53		
1.7.4	Caja portable 100 A - 15 kv-MS 88	u	3,00	\$ 192,46	\$ 577,38		
1.7.5	Panera 20 kv-95 88	u	3,00	\$ 128,34	\$ 385,02		
1.7.6	Cuchillas monopoles en MT	u	2,00	\$ 992,51	\$ 1.985,02		
1.7.7	Estructura 2F-terminal	u	3,00	\$ 360,25	\$ 1.080,75		
1.7.8	Estructura metalico	u	13,00	\$ 198,66	\$ 2.582,58		
1.7.9	Estructura 2F-terminal	u	2,00	\$ 134,24	\$ 268,48		
1.7.10	Estructura 2F-tangente	u	5,00	\$ 175,61	\$ 878,05		
1.7.11	Estructura metalico	u	11,00	\$ 100,66	\$ 1.107,26		
1.7.12	Estructura 2F-terminal	u	4,00	\$ 198,99	\$ 795,96		
1.7.13	Estructura 2F-tangente	u	7,00	\$ 96,31	\$ 674,17		
1.7.14	Estructura metalico	u	13,00	\$ 198,66	\$ 2.582,58		
1.7.15	Cable #2 ACSB	m	895,00	\$ 1,87	\$ 1.663,65		
1.7.16	Cable # 2 ACS	m	345,00	\$ 1,87	\$ 645,15		
1.7.17	Puerta a Tierra	u	10,00	\$ 209,61	\$ 2.096,10		
1.7.18	Varilla Copperweld #75/8 x 6"	u	10,00	\$ 30,42	\$ 304,20		
1.7.19	Conector giratoria #7 5/8"	u	10,00	\$ 3,41	\$ 34,10		
1.7.20	Transformador Autoprotectido, 2F 25KVA 7,9KV 120/240	u	1,00	\$ 1.474,77	\$ 1.474,77		
1.7.21	Transformador Autoprotectido, 2F 37,5KVA 7,9KV 120/240	u	2,00	\$ 892,42	\$ 1.784,84		
1.7.22	Cable #2 25kv XLPE 100V	m	85,00	\$ 13,37	\$ 1.136,45		
1.7.23	2 Tubería 4" PVC	m	40,00	\$ 12,97	\$ 518,80		
1.7.24	Bajante 4" Metalica rigida	u	2,00	\$ 498,52	\$ 997,04		
1.7.25	Cable de registro de 90/90/60 cms	u	5,00	\$ 294,58	\$ 1.472,90		
1.7.26	Tapas de hierro fundido según detalle CNE para Caja de registro de 90/90/60 cms	u	5,00	\$ 339,90	\$ 1.699,50		
<b>RED DE BAJA TENSION</b>							
1.7.27	Cable Cu TTU # 2/0 AWG 29 Nitos 600V	m	1.337,28	\$ 12,00	\$ 16.047,36		
1.7.28	Cable Cu TTU # 3/0 AWG 39 Nitos 600V	m	240,00	\$ 6,68	\$ 1.603,20		
1.7.29	tubo rigido 4" x 3mts	u	18,00	\$ 106,50	\$ 1.917,00		
1.7.30	Cable Cu TTU # 1/0 AWG 29 Nitos 600V	m	120,00	\$ 10,76	\$ 1.291,20		
1.7.31	Codo rigido 4"	u	9,00	\$ 79,04	\$ 711,36		
1.7.32	Reversible de 4"	u	9,00	\$ 27,81	\$ 250,29		
1.7.33	Canalizaciones 2x 110 mm PVC TOP	m	650,00	\$ 12,97	\$ 8.431,50		
1.7.34	Tubo rigido 1 1/2" x 3 mts	u	76,00	\$ 113,04	\$ 8.581,04		
1.7.35	Codo rigido de 1 1/2"	u	76,00	\$ 13,21	\$ 1.003,56		
1.7.36	Welpert de 2 vial	u	129,00	\$ 64,30	\$ 8.294,70		
1.7.37	Welpert de 2 vial	u	10,00	\$ 79,76	\$ 797,60		
<b>Panel provisional electrico:</b>							
1.7.38	Excavación de 2mts para Tableros, cajas de registro	m2	45,64	\$ 4,04	\$ 1.843,86		
1.7.39	Relevo compactado con Material de sitio	m3	80,20	\$ 4,70	\$ 3.770,40		
1.7.40	Caja de registro de 60x60x60 cms	u	33,00	\$ 271,92	\$ 8.973,36		
1.7.41	Tapas de hierro fundido según detalle CNE para Caja de registro de 60x60x60 cms	u	33,00	\$ 107,64	\$ 3.552,72		
<b>RED DE ALUMBRADO PUBLICO</b>							
1.7.42	Luz Led Abandoo Orama 10W 30V	u	24,00	\$ 581,97	\$ 13.967,28		

**CODIGO:** 1003218.00  
**PROYECTO:** URBANIZACION MIRABELLA  
**PROPIETARIO:** FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA  
**UBICACION:** Via Principal de Chongón, aprox. a 300 metros de la Intersección con la vía a la Costa  
**FECHA:** 15 de enero de 2024

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



COD	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
1.7.35	Poste HA 12mts	u.	2,00	\$486,08	\$972,17		
1.7.36	Poste HA 10mts	u.	2,00	\$446,27	\$892,54		
1.7.37	Fotocélula 1000W 105/300V FF7973C10DF	u.	27,00	\$10,14	\$273,78		
1.7.38	Braca metálico de 2" x 2mts	u.	27,00	\$33,08	\$894,16		
1.7.39	Cable Cu TTV #10 AWG 7 hilos 600V	m.	1.700,00	\$4,35	\$4.000,00		
1.7.40	Cable Cu TTV #10 AWG 7 hilos 600V	m.	400,00	\$1,78	\$1.054,00		
1.7.38	Cable Cu concéntrico #3x11 AWG 600V	m.	400,00	\$2,59	\$1.554,00		
1.7.39	Canalización PVC de 50mm x 6mts	u.	100,00	\$15,18	\$1.518,00		
1.7.40	Grilpet empalmes	u.	72,00	\$17,22	\$1.239,84		
1.7.42	Base de postes metálicos	u.	2,00	\$142,78	\$285,57		
<b>ASUMBRADO PUBLICO AREAS VERDES</b>							
1.7.44	Lum ornamental led 60w IP65 4/1uso	u.	11,00	\$358,01	\$4.938,11		
1.7.45	Poste metálico curvo de 4mts	u.	11,00	\$414,68	\$4.561,48		
1.7.46	Fotocélula 1000W 105/300V FF7973C10DF	u.	0,00	\$20,14	\$0,00		
1.7.47	Base porta lámpa	u.	4,00	\$9,08	\$36,32		
1.7.48	Cable Cu TTV #10 AWG 7 hilos 600V	m.	400,00	\$1,59	\$636,00		
1.7.49	Cable Cu concéntrico #3x11 AWG 600V	m.	200,00	\$1,40	\$280,00		
1.7.50	Canalización PVC de 1"	u.	46,00	\$2,52	\$116,32		
1.7.51	Grilpet empalmes	u.	13,00	\$17,22	\$223,88		
1.7.52	Caja de hormigón 40x40x40 tapa de hormigón	u.	35,00	\$271,92	\$9.517,20		
1.7.53	Tapas de hierro fundido según detalle CNEI para Caja de registro de 40x40x40 cms	u.	10,00	\$90,64	\$1.722,14		
1.7.54	Base de postes metálicos	u.	11,00	\$142,78	\$1.570,38		
<b>CANALIZACION COMUNICACIONES</b>							
1.7.55	Canalización PVC de 2x110 mm x 6 mts	m.	600,00	\$22,87	\$13.734,00		
1.7.57	Ducto a domicilio 1"	m.	76,00	\$2,41	\$1.819,16		
1.7.58	Excavación de Zanja para tubería, cajas de registro	m3	884,50	\$0,00	\$0,00		
1.7.59	Relevo compactado con Material de Sitio	m3	116,00	\$0,00	\$0,00		
1.7.60	Caja de registro de 60x60x60 cms	u.	0,00	\$271,52	\$0,00		
1.7.61	Tapas de hierro fundido según detalle especificidad de 400 XN CNEI para Caja de registro de 60x60x60 cms	u.	0,00	\$107,64	\$0,00		
						<b>\$ 199.624,06</b>	<b>21,09%</b>
<b>1.8 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>							
<b>SISTEMA DE AGUA POTABLE</b>							
1.8.1	Excavación de Zanja para Tubería y Cámaras de Válvulas	m3	625,00	\$ 4,62	\$ 2.887,50		
1.8.2	Relevo compactado con Camada de Arena	m3	156,00	\$ 13,01	\$ 2.030,56		
1.8.3	Relevo compactado con Material de Sitio	m3	460,00	\$ 4,27	\$ 1.964,20		
1.8.4	Desalojo de Material Sobrante	m3	202,00	\$ 9,02	\$ 1.822,04		
1.8.5	Suministro e instalación de Tubería D100mm y accesor. Pead 1/2" mpa D=30 cms	m.	744,00	\$ 14,51	\$ 10.793,64		
1.8.6	Frutas Fibrolast ca de presión en tuberías de AAPP luz desinfección	m.	744,00	\$ 1,17	\$ 870,48		
1.8.7	Bloque de Anclajes en Hormigón simple f'c= 180 kg/cm2	u.	36,00	\$ 48,58	\$ 1.749,08		
1.8.8	Suministro e instalación de las densidadarias Ø=90mm x 1"	u.	80,00	\$ 16,70	\$ 1.336,00		
1.8.9	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm (incl. cavitin brida)	u.	4,00	\$ 869,44	\$ 3.477,76		
1.8.10	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2	u.	4,00	\$ 466,93	\$ 1.867,72		
1.8.11	Suministro e instalación de hidrantes Ø1" - 2 Bocas (incluye accesorios, bridas, andares)	u.	2,00	\$ 1.855,80	\$ 3.711,72		
1.8.12	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm para hidrante (incl. uniones brida)	u.	2,00	\$ 361,44	\$ 722,88		
1.8.13	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2 (Para Hidrante)	u.	2,00	\$ 466,93	\$ 933,86		
1.8.14	Canalización a Red Externo de AAPP	u.	1,00	\$ 417,16	\$ 417,16		
<b>SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS</b>							
1.8.19	Excavación de Zanja para Tubería, cajas de registro y cámaras	m3	1.040,00	\$ 4,62	\$ 4.800,80		
1.8.20	Relevo compactado con Material de Sitio	m3	555,00	\$ 4,27	\$ 2.369,85		
1.8.21	Relevo compactado con Material Importado	m3	215,00	\$ 12,94	\$ 2.782,10		
1.8.22	Recubrimiento con piedra 3/4"	m3	200,00	\$ 20,81	\$ 4.162,00		
1.8.23	Desalojo de Material Sobrante	m3	430,00	\$ 9,02	\$ 3.878,70		
1.8.24	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=160mm	m.	546,00	\$ 11,39	\$ 6.207,84		
1.8.25	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=200mm	m.	280,00	\$ 10,59	\$ 2.965,20		
1.8.26	Cámara AA SS TIPO I H.A. R' x Ø = 16" H=2,25m profundidad	u.	5,00	\$ 2.322,88	\$ 11.614,40		
1.8.27	Caja de Registro en arena de polidifeno (incluye tapa de H.F)	u.	80,00	\$ 391,26	\$ 31.299,80		
1.8.28	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AAPP	m.	684,00	\$ 1,68	\$ 1.149,12		
1.8.29	Canalización a Cámara existente	u.	2,00	\$ 496,58	\$ 993,16		
<b>SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS</b>							
1.8.30	Excavación de Zanja para Tubería, cámaras y cámaras	m3	1.525,00	\$ 4,62	\$ 7.045,50		
1.8.31	Relevo compactado con Material de Sitio	m3	882,00	\$ 4,57	\$ 4.029,54		
1.8.32	Relevo compactado con Material Importado	m3	215,00	\$ 12,64	\$ 2.717,10		
1.8.33	Recubrimiento con piedra 3/4"	m3	200,00	\$ 20,81	\$ 4.162,00		
1.8.34	Desalojo de Material Sobrante	m3	660,00	\$ 9,02	\$ 5.953,20		
1.8.35	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=70mm	m.	54,00	\$ 10,24	\$ 5.530,24		
1.8.36	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=60mm	m.	102,00	\$ 9,91	\$ 1.010,82		
1.8.37	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=40mm	m.	114,00	\$ 4,82	\$ 5.496,00		
1.8.38	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=30mm	m.	6,00	\$ 10,60	\$ 63,60		
1.8.39	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=20mm	m.	46,00	\$ 23,39	\$ 1.075,74		
1.8.40	Cámara AA LL TIPO II H.A. 16" x Ø = 30" H=2,20m profundidad	u.	6,00	\$ 2.773,50	\$ 16.641,00		
1.8.41	Suministro de H.S. f'c 210 kg/cm2 (incluye rejilla)	u.	2,00	\$ 897,85	\$ 1.795,70		
1.8.42	Suministro Simple de H.S. f'c 210 kg/cm2 (incluye rejilla)	u.	3,00	\$ 499,28	\$ 1.497,84		
1.8.43	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AAPP	m.	272,00	\$ 1,79	\$ 486,88		
1.8.44	Canalización a Mano de Ala	u.	4,00	\$ 952,53	\$ 3.810,12		
<b>ENCAJESADO DE TUBERIAS</b>							
<b>Movimiento de Tierra</b>							
1.8.47	Estacación y desalojo	m3	17,49	\$ 9,63	\$ 168,33		
1.8.48	Relevo compactado con material de movimiento	m3	3,71	\$ 15,40	\$ 57,14		
1.8.49	Trazado y replanteo	m2	33,50	\$ 0,88	\$ 29,48		
<b>ESTRUCTURA</b>							
1.8.40	Hormigón de leas de encajamiento	m3	3,21	\$ 140,80	\$ 452,96		
1.8.41	Replanteo	m2	6,88	\$ 10,24	\$ 70,36		
1.8.42	Encofrado/desencofrado	m2	36,25	\$ 22,58	\$ 818,41		
1.8.43	Arena de relleno	kg	115,44	\$ 2,00	\$ 2.308,80		
1.8.44	Base clase 1	m3	4,75	\$ 29,70	\$ 141,08		
1.8.45	Arena	m3	0,00	\$ 10,15	\$ 0,00		
						<b>\$ 40.457,26</b>	<b>4,27%</b>
<b>1.9 GARITA DE ACCESO</b>							
<b>ESTRUCTURA</b>							
1.9.1	Encofrado	m2	29,49	\$ 9,63	\$ 284,28		
1.9.2	Mojamiento	m2	10,72	\$ 11,21	\$ 120,11		
1.9.3	Relevo con material de sitio	m3	10,00	\$ 1,64	\$ 16,40		
1.9.4	Replanteo	m2	0,08	\$ 10,29	\$ 0,82		
1.9.5	Hormigón compactado	m3	2,15	\$ 140,80	\$ 302,72		
1.9.6	Hormigón alisado bajo llantas	m3	0,92	\$ 251,86	\$ 231,71		
1.9.7	Hormigón de acabado (R,2500,2R)	m3	5,87	\$ 141,88	\$ 836,86		
1.9.8	Hormigón vigas de cubierta	m3	0,47	\$ 140,80	\$ 66,78		
1.9.9	Encofrado/desencofrado	m2	82,50	\$ 21,70	\$ 1.799,25		
1.9.10	Arena de relleno	kg	1.495,40	\$ 2,00	\$ 2.990,80		

**CODIGO:** 1029018.00  
**PROYECTO:** URBANIZACIÓN MIRABELLA  
**PROPIETARIO:** FIDUCIARIO MERCANTIL MIRABELLA  
**UBICACIÓN:** Vía Principal de Chongón, aprox. a 300 metros de la intersección con la Vía a la Costa  
**FECHA:** 16 de enero de 2024

**TIPO DE TRANSACCIÓN:** CONTRATACIÓN  
**TIPO DE BIEN:** URBANIZACIÓN  
**PLAZO:** 2 años



COD.	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
1.9.11	Estructura Metálica cubierta	m	107.11	\$ 2.86	\$ 306.31		
1.9.12	Casillón de AALI	m	14.20	\$ 72.69	\$ 1,032.19		
1.9.13	Cubierta con aislamiento térmico/e=30mm lana de e=0.45mm	m2	26.87	\$ 60.58	\$ 1,618.64		
<b>ALBAÑILERIA</b>							
1.9.15	Paredes e=10cm	m2	140.22	\$ 24.10	\$ 3,389.30		
1.9.16	Viguetas	m	23.30	\$ 35.45	\$ 825.89		
1.9.17	Pilarotes	m	84.36	\$ 25.35	\$ 2,139.99		
1.9.18	Enlucido de paredes	m2	240.60	\$ 11.99	\$ 2,884.79		
1.9.19	Cuadrilla de boquetes	m	28.06	\$ 8.43	\$ 236.15		
1.9.20	Filas	m	177.39	\$ 5.40	\$ 952.11		
1.9.21	Módulo de hue	m	3.20	\$ 61.88	\$ 198.02		
1.9.22	Contrapiso	m2	11.72	\$ 25.23	\$ 295.44		
1.9.23	Erutas	m	17.80	\$ 11.54	\$ 205.31		
<b>ACABADOS</b>							
1.9.24	Pintura interior	m2	87.08	\$ 6.05	\$ 526.83		
1.9.25	Tumbado fli	m2	41.70	\$ 21.74	\$ 907.19		
1.9.26	Pintura exterior	m2	153.52	\$ 7.87	\$ 1,208.39		
1.9.27	Piso porcelanato (precio hasta 13.20\$)	m2	8.92	\$ 14.52	\$ 129.53		
1.9.28	Instalación piso porcelanato	m2	8.31	\$ 18.70	\$ 155.46		
1.9.29	Puerta de madera 0.730(2.80 (cocina y baño)	u.	2.00	\$ 338.80	\$ 677.60		
1.9.30	Puerta metálica 0.80x7.00 (inicial garita)	u.	1.00	\$ 785.50	\$ 785.50		
1.9.31	Recubrimiento de paredes fabricada de gacha (precio hasta 16\$)	m2	12.45	\$ 17.80	\$ 221.64		
1.9.32	Instalación de Recubrimiento de paredes (sin obra)	m2	11.00	\$ 19.75	\$ 217.25		
1.9.33	Vestapas de aluminio y vidrio natural y vidrio claro 3mm	m2	8.52	\$ 77.00	\$ 656.04		
1.9.34	Por modelos fijos en aluminio natural y vidrio laminado 6mm	m2	3.20	\$ 188.00	\$ 601.60		
1.9.35	Recubrimiento de granito en muros	m	1.70	\$ 183.50	\$ 311.95		
1.9.36	Instalaciones eléctricas incluye palanetas y cámaras de ingreso (4 cámaras, 2 óndifonos)	glt	1.00	\$ 6,490.00	\$ 6,490.00		
1.9.37	Instalaciones Hidrosanitarias	glt	1.00	\$ 2,200.00	\$ 2,200.00		
1.9.38	Isolador	u.	1.00	\$ 54.45	\$ 54.45		
1.9.39	Lavamanos de pedestal	u.	1.00	\$ 77.44	\$ 77.44		
1.9.40	Wc	u.	1.00	\$ 24.20	\$ 24.20		
1.9.41	Instalación de pizetas	u.	8.00	\$ 90.75	\$ 726.00		
1.9.42	Puerta metálica de ingreso principal (sin obra) (sin automatización)	m2	28.10	\$ 325.50	\$ 9,146.55		
<b>1.10 CENTRO DE ACPIO</b>						<b>\$ 32,905.22</b>	<b>3,48%</b>
<b>Movimiento de Tierra</b>							
1.10.1	Excavación y desalje	m3	5.74	\$ 9.63	\$ 55.28		
1.10.2	Repleno compactado con material de mejoramiento	m3	19.81	\$ 15.40	\$ 305.07		
1.10.3	Tracado y replanteo	m2	22.50	\$ 0.88	\$ 19.80		
<b>ESTRUCTURA</b>							
1.10.4	Hormigón de gresca y ricitras	m3	1.27	\$ 140.80	\$ 178.82		
1.10.5	Replanteo	m2	3.74	\$ 10.29	\$ 38.50		
1.10.6	Hormigón de columnas	m3	0.37	\$ 140.80	\$ 52.10		
1.10.7	Hormigón rigo de cubierta	m2	1.52	\$ 140.80	\$ 214.02		
1.10.8	Encofrado/desencofrado	m2	14.14	\$ 22.55	\$ 318.86		
1.10.9	Acero de refuerzo	kg	438.98	\$ 2.00	\$ 877.96		
1.10.10	Estructura de cubierta	kg	165.04	\$ 2.46	\$ 406.53		
1.10.11	Cubierta con aislamiento térmico/e=30mm lana de e=0.45mm	m2	22.50	\$ 60.50	\$ 1,361.25		
1.10.12	Casillón de AALI	m	4.30	\$ 72.60	\$ 311.18		
<b>ALBAÑILERIA</b>							
1.10.13	Paredes e=10cm	m2	90.10	\$ 23.44	\$ 2,111.96		
1.10.14	Viguetas	m	11.41	\$ 35.35	\$ 403.15		
1.10.15	Pilarotes	m	23.60	\$ 35.35	\$ 834.26		
1.10.16	Enlucido de paredes	m2	180.20	\$ 11.94	\$ 2,151.17		
1.10.17	Cuadrilla de boquetes	m	10.64	\$ 8.43	\$ 89.65		
1.10.18	Filas	m	47.60	\$ 5.99	\$ 285.17		
1.10.19	Contrapiso interior	m2	22.50	\$ 19.90	\$ 447.75		
1.10.20	Contrapiso exterior	m2	54.06	\$ 19.97	\$ 1,079.58		
1.10.21	Sambitro y tendido piedra chispa	m2	91.21	\$ 28.88	\$ 2,636.40		
1.10.22	Cerramiento h. 2.40m (sin pintura)	u.	1.00	\$ 152.00	\$ 152.00		
<b>CARPINTERIA METALICA</b>							
1.10.20	Costeador metálico basura (cap 4.5 m)	u.	1.00	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00		
1.10.21	Puerta con barata	m2	16.74	\$ 115.50	\$ 1,923.47		
1.10.22	Puerta de malla cinta	m2	9.80	\$ 176.00	\$ 1,724.80		
<b>ACABADOS</b>							
1.10.22	Pintura interior al agua	m2	81.92	\$ 5.50	\$ 450.56		
1.10.23	Pintura exterior al agua	m2	113.44	\$ 6.57	\$ 745.11		
1.10.24	Instalaciones eléctricas (N.C.I.) (VE LUMINARIAS)	glt	1.00	\$ 405.00	\$ 405.00		
1.10.25	Instalaciones Hidrosanitarias incluye trapeo de grasa, cajas de registros, 2 baños de mangiera, tubería de a.a. pp. s/obra desde la gacha hasta centro de acpio	glt	1.00	\$ 7,425.00	\$ 7,425.00		
1.10.26	Pintura epoxica para piso	m2	23.00	\$ 33.00	\$ 759.00		
<b>1.11 Varios</b>						<b>\$ 12,576.74</b>	<b>1,33%</b>
1.11.1	Demolición y retiro de casa existente	m2	56.00	\$ 39.00	\$ 2,184.00		
1.11.2	Señaléticas horizontales y verticales	glt	1.00	\$ 5,478.00	\$ 5,478.00		
1.11.3	Retiro alambre pua	m	207.10	\$ 4.40	\$ 911.24		
1.11.4	Retiro de roja frontal existente	m2	157.80	\$ 27.50	\$ 4,338.50		
<b>2 TRABAJOS EXTERIORES Y OTROS. (QUE NO SE CUANTIFIICARON INICIALMENTE)</b>						<b>\$ 69,800.38</b>	
<b>2.1 CANAL DE AGUAS LUVIAS (ABIERTO Y DUCTO)</b>						<b>\$ 24,978.28</b>	<b>2,58%</b>
<b>DUCTO ABIERTO(42,60M)</b>							
<b>Movimiento de Tierra</b>							
2.1.1	Alquiler de maquinaria para limpieza de zona	da	2.00	\$ 220.00	\$ 440.00		
2.1.2	Desalje de excentros	vía/da	8.00	\$ 88.00	\$ 704.00		
<b>ESTRUCTURA</b>							
2.1.4	Provisión de piedra para resubimiento de canal	m3	55.77	\$ 19.75	\$ 1,100.94		
2.1.5	Instalación de piedra(e=25cm)	m3	223.10	\$ 27.50	\$ 6,135.25		
2.1.6	Alquiler de bomba	da	8.00	\$ 99.00	\$ 792.00		
<b>DUCTO CERRADO(18M)</b>							
<b>Movimiento de Tierra</b>							
2.1.8	Excavación y desalje	m3	164.18	\$ 9.51	\$ 1,561.33		
2.1.11	Repleno compactado material importado	m3	44.06	\$ 9.51	\$ 418.99		
<b>ESTRUCTURA</b>							
2.1.12	Replanteo	m2	91.11	\$ 30.39	\$ 2,768.99		
2.1.13	Hormigón de ducto (f= 180 kg/cm2)	m3	24.34	\$ 180.80	\$ 4,398.48		
2.1.14	Acero de refuerzo	kg	2,000.00	\$ 2.00	\$ 4,000.00		
2.1.15	Encofrado/desencofrado	m2	113.84	\$ 22.55	\$ 2,567.08		
2.1.16	Alquiler de bomba	da	10.00	\$ 99.00	\$ 990.00		
<b>Muros de fila</b>							
2.1.17	Acero de refuerzo Estructura de muros de H-A, B y C	kg	800.00	\$ 2.08	\$ 1,664.00		

CODIGO: 1023018.00  
 PROYECTO: URBANIZACION MIRABELLA  
 PROPIETARIO: FIDUCIARIO MERCANTIL MIRABELLA  
 UBICACION: Via Principal de Chongón, aprox. a 300 metros de la intersección con la vía a la Costa  
 FECHA: 10 de enero de 2024

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



COD	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO U.	SUBTOTAL	PARCIAL TOTAL	%
2.1.17	Hormigon (Fv 280 kg/cm2)	m3	2,34	\$ 140,80	\$ 329,47		
2.1.17	Encofrado/desencofrado	m2	31,19	\$ 22,55	\$ 702,83		
<b>2.2 Varlos(PISCINA)</b>						<b>\$ 38.683,31</b>	<b>4,09%</b>
2.2.1	Pintura con recubrimiento de cerámica nacional en paredes (incluye borde en gris)	m	1,00	\$ 21.285,00	\$ 21.285,00		
2.2.2	Juegos infantiles(ACM "IP-ACM "S")	gR	1,00	\$ 6.924,76	\$ 6.924,76		
2.2.3	Rampas exteriores (solicitudes por ATM)	m2	12,75	\$ 17,77	\$ 225,84		
2.2.4	Pergolas	m2	38,48	\$ 58,52	\$ 2.239,89		
2.2.5	Ducha de piscina	gR	2,00	\$ 471,47	\$ 942,94		
2.2.6	Bancas	u	7,00	\$ 341,00	\$ 2.387,00		
2.2.7	Césped artificial	m2	116,50	\$ 20,90	\$ 2.434,95		
2.2.8	Puerta de cto de bomba piscina de piscina	u	1,00	\$ 220,00	\$ 220,00		
2.2.9	Árboles de olivo negro de h.2,50 m.	u	14,00	\$ 131,50	\$ 1.841,00		
<b>VIA DE ACCESO(EXTERIOR)</b>							
<b>2.3 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>						<b>\$ 6.737,80</b>	<b>0,71%</b>
2.3.1	Excavación y detalle para vía	m3	155,47	\$ 7,15	\$ 1.111,61		
2.3.2	Relevo para Mejoramiento de vía	m3	80,45	\$ 8,35	\$ 672,21		
2.3.3	BASE CL-1(TIPO A)	m2	24,14	\$ 30,80	\$ 743,51		
2.3.4	SUB-BASE CL-1	m2	24,14	\$ 28,60	\$ 690,40		
2.3.5	Reconformación de terreno para ACERAS	m2	30,46	\$ 2,75	\$ 83,77		
<b>ACABADO DE VIAS Y PEATONIALES (fuera de línea de fábrica)</b>							
2.3.6	Pavimento asfalto en "z"	m2	156,22	\$ 11,00	\$ 1.718,42		
2.3.7	Bordillo cuneta	m	29,50	\$ 23,99	\$ 707,80		
2.3.8	Bordillo simple (parterros y graca)	m	28,80	\$ 19,20	\$ 552,96		
2.3.9	Aceras	m2	36,71	\$ 22,00	\$ 807,62		
					<b>\$ 946.611,00</b>	<b>\$ 946.611,00</b>	<b>100,01%</b>
					<b>COSTO DIRECTO DE OBRA:</b>	<b>\$ 946.611,00</b>	
					<b>SUB-TOTAL:</b>	<b>\$ 946.611,00</b>	
					<b>IVA 12%</b>	<b>\$ 113.593,32</b>	
					<b>TOTAL INCLUIDO IVA</b>	<b>\$ 1.060.204,32</b>	

MYYER PONCE VALVERDE ARQ., MSA  
 GERENTE GENERAL  
 P2PACES / ARCHITEXTON S.A.

