

M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE, la Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública para la Etapa 2 del Proyecto Puerto Santa Ana, en sesión permanente de 11 de Noviembre de 2013 por unanimidad, adoptó la Resolución de calificar la oferta presentada por Promotora Inmobiliaria del Consorcio NOBIS PRONOBIS S.A. y adjudicar a favor de dicha persona jurídica, los **Macrolotes 018-1 y 018-2** signados con códigos catastrales **28-0001-018-01 y 28-0001-08-02** ubicados en el Proyecto puerto Santa Ana y descritos en la Convocatoria de 23 de octubre de 2013.

Cabe anotar que, la calificación y adjudicación resueltas, se dieron a base de lo determinado en la oferta de PRONOBIS S.A. esto es, por el valor total de **US\$ 4.999.567,13** respecto de ambos Macrolotes; así como, en razón de ser aceptada su forma de pago.

QUE, PRONOBIS S.A. con fecha octubre 29 de 2013 y antes de ser adjudicataria dentro del Proyecto Puerto Santa Ana, presentó ante la Junta de Venta, una "Consulta Previa Régimen de Excepción", la cual mereció respuesta a través de oficio DUAR-2013-19127 de fecha 1 de Noviembre de 2013, suscrito por los directores de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, quienes informaron favorablemente respecto de la aprobación del Régimen de Excepción solicitado por PRONOBIS S.A. en referencia a los predios con códigos catastrales Números **28-0001-018-01 y 28-0001-018-02** (en proceso de Subasta durante la fecha antes citada).

QUE, mediante Memorando número DAI-IJ-2013-17107 del 13 de diciembre de 2013 la Procuraduría Síndica Municipal, informó al Directo de Urbanismo que, considera que al haberse emitido pronunciamiento técnico favorable que determina la viabilidad de la implementación del Régimen de Excepción en el Proyecto Puerto Santa Ana, para los predios con códigos catastrales Números **28-0001-018-01 y 28-0001-018-02** **no existe inconveniente** para la aplicación del artículo 7 de la Ordenanza que rige para dicho sector, correspondiendo al Cuerpo Edilicio, aprobar el mismo.

QUE, la Procuraduría Síndica Municipal, mediante Oficio número DAI-IJ-2014-0822 del 16 de enero de 2014 comunicó al Secretario Municipal que, en razón de adjudicarse el 11 de Noviembre de 2013 a **PRONOBIS S.A.** los predios referidos en el considerando anterior, desde el punto de vista jurídico, no existe Inconveniente para la aprobación del Régimen de Excepción por parte del Cuerpo Edilicio, en aplicación de la norma Jurídica antes señalada.



QUE, mediante oficio DUAR-2014-01638 de 5 de marzo de 2014 la Dirección de Urbanismo, informa a la Procuraduría Síndica, de una manera más amplia, que el Régimen de Excepción propuesto por la Compañía PRNOBIS S.A. involucra a los predios de códigos catastrales Números **28-0001-018-01 y 28-0001-018-02**; así como los predios **28-0001-007-01; 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03** tratándose de la **fusión y división** de los mismos, consideradas técnicamente factible, para la implementación del Proyecto Arquitectónico de tal Empresa. En los cuadros constantes en dicho oficio, se identificaba erróneamente a los predios 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02, como 1-1 y 1-2 (debiendo ser 18-1 y 18-2) y a los lotes resultantes de la **fusión – división**, se los identificaba como 1-1, 1-2, 1-3 y 1-4 (debiendo ser 18-1, 18-2, 18-3 y 18-4)

QUE, la Procuraduría Síndica a través de Oficio número DAJ-2014-05547 de 30 de abril de 2014 solicitó a la Dirección de Urbanismo que, aclare lo señalado anteriormente, a lo cual, contestó dicha dependencia con Oficio número DUAR-2014-09025 de 22 de mayo de 2014 ratificando el pronunciamiento técnico favorable contenido en oficio DUAR-2013-19127 resaltando que, el Régimen Excepción propuesto, abarca un total de **CINCO PREDIOS** y aclarando la **identificación** que tendrían los lotes resultantes de la fusión y división señaladas.

QUE, la Procuraduría Síndica a través de Oficio número DAJ-IJ-2014-06909 de 9 de junio de 2014 amplió su Informe Legal, contenido en Oficio número DAJ-IJ-2014-0822 de 16 de enero de 2014 considerando que a base de la información técnica proporcionada y que la misma, determina la viabilidad de la aprobación de Régimen de Excepción propuesto por PRNOBIS S.A. que implica la fusión y división (en cuatro nuevos lotes) de los predios de códigos catastrales números **28-0001-018-01 y 28-0001-018-02** (Adjudicados el 11 de noviembre de 2013) así como, la fusión y división (en tres lotes con nuevas áreas) de los predios de códigos números **28-0001-007-01; 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03** (de propiedad de la Compañía PRNOBIS S.A.) desde el punto de vista Jurídico, no existe inconveniente para la aplicación del artículo 7 de la "Ordenanza que norma el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana", que versa sobre dicho régimen y que corresponde al Señor Alcalde enviar para conocimiento y resolución del Cuerpo Edificio, la Aprobación del Régimen mencionado respecto de los inmuebles antes detallados, a favor de la Compañía PRNOBIS S.A.

En ejercicio de las atribuciones legales de las cuales se encuentra investido, expide la siguiente:



RESOLUCIÓN

APROBAR el establecimiento del Régimen de Excepción, a favor de la Compañía Promotora Inmobiliaria del Consorcio NOBIS PRONOBIS S.A. en relación a los inmuebles de códigos catastrales números **28-0001-018-01; 28-0001-018-02; 28-0001-007-01; 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03** ubicados en el Proyecto Urbanístico Puerto Santa Ana, al tenor de lo dispuesto por el artículo 7 de la "Ordenanza que norma el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana".

Notifique el Secretario Municipal la presente Resolución, la cual entrará en vigencia, a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial del Gobierno Municipal de Guayaquil.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

JAIME NEBOT SAADI

ALCALDE DE GUAYAQUIL

DR. VICENTE TAIANO BASANTE

SECRETARIO MUNICIPAL





Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Dr. Mariotti
[Signature]

DAJ-2014-11564
Septiembre 17 del 2014

Señor Abogado
Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL
En su despacho

Ref.: AG-2014-26392

De mis consideraciones:

Mediante el oficio de la referencia se remite a la Procuraduría Síndica Municipal la petición suscrita por el Econ. Sergio Torassa Bertorino Presidente de PRNOBIS S. A., mediante el cual solicita:

“que el Muy Ilustre Concejo Municipal del cantón Guayaquil, que Usted tan dignamente preside, proceda a la formalización del Régimen de Excepción respecto de los inmuebles 18-01 y 18-02 del Proyecto “Puerto Santa Ana” – Etapa 2, cuya opinión técnica favorable consta en el Oficio DUAR-2013-19127 del 1 de noviembre, y que vinculante a nuestra Oferta con la que se nos adjudicó los inmuebles subastados.”

Al respecto debo indicar que la Procuraduría Síndica Municipal, emitió informe jurídico mediante oficio DAJ-II-2014-06909 del 9 de Junio del presente año, motivo por el cual ha dado contestación a la petición del Econ. Torassa.

Por delegación del Procurador Síndico Municipal, suscribe este informe el Sub-Procurador Síndico Municipal.

Atentamente,

[Signature]
Ab. Daniel Veintimilla Soriano
SUB-PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL

cc.: Dr. Vicente Taiano Fasante, SECRETARIO MUNICIPAL

xc

38204
Municipalidad de Guayaquil
SECRETARIA MUNICIPAL
RECIBIDO



17 SEP 2014

HORA:

FECHA:

[Signature]
F. I. S. A.



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Declaración
17 Sept 14

DAJ-2014-11563
Septiembre 17 del 2014

Sr. Abogado
Daniel Veintimilla Soriano
SUBPROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente delego a usted la elaboración y suscripción del informe jurídico, en respuesta al oficio No. AG-2014-26392. La base jurídica de esta delegación es el cuarto párrafo del artículo 18 de la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada.

Atentamente,


Dr. Miguel Hernández Terán.
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

XC



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDIA

AG-2014-26392

Guayaquil, 27 de agosto de 2014

M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

27 AGO 2014

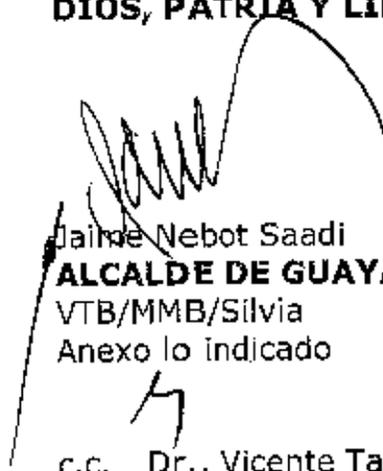
Firma: N6.000MM
ASESORIA JURIDICA

Doctor
Miguel Hernández Terán
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
En su despacho

De mis consideraciones:

Para Informe jurídico de su parte, adjunto al presente, comunicación innumerada de 22 de agosto de 2014 suscrita por Sr. Sergio Torassa Bertorino, **Presidente PRONOBIS SA.**, en la cual se requiere que el Cuerpo Edificio, formalice el Régimen de Excepción respecto de los inmuebles de códigos catastrales 18-01 y 18-02 ubicados dentro del Proyecto "Puerto Santa Ana" - Etapa 2 adjudicados por Subasta Pública a la persona jurídica antes mencionada.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL
VTB/MMB/Silvia
Anexo lo indicado

c.c. Dr., Vicente Taiano B. SECRETARIO MUNICIPAL
Sr. Sergio Torassa Bertorino, Presidente PRONOBIS SA.



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Tel.: (593 4) 2 082035
Av. Juan Lúcas Maranga y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Tel.: (593 4) 2 158565-1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador
www.pronobis.com.ec

Dr. Mavi

38204
MAYORALDIA MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
SECRETARÍA MUNICIPAL
DE ECONOMÍA

25 AGO 2014

2545

Guayaquil, 22 de agosto del 2014

Señor
Abogado Jaime Nebot Saadi
ALCALDE M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad.

Ref.: Adjudicación Macrolotes 18-1 y 18-2 – Etapa 2, Puerto Santa Ana.

De mis consideraciones:

En virtud del Oficio SMG-2014-06913 del 12 de agosto que nos fuera entregado, me permito indicar lo siguiente:

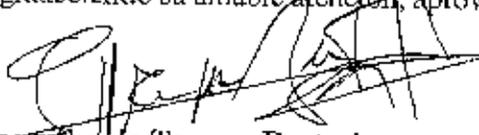
1.- El sábado 26 de octubre del año 2013, la Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales publicó en la página # 13 del Diario El Universo la convocatoria a Subasta Pública de los Macrolotes Municipales 18-01 y 18-02 del Proyecto "Puerto Santa Ana" – Etapa 2.

2.- En el literal b).- del numeral 2) de dicha Convocatoria se estableció que *"los oferentes que desean construir edificios para los macrolotes, objeto de esta subasta..., requieran un régimen de excepción..., estos podrán solicitar en un plazo no mayor a 3 días contados desde la fecha de la convocatoria, la consulta previa, respecto de la aplicación de normas..."*

3.- El 29 de octubre, previo a la presentación de nuestra Oferta solicitamos la aprobación del Régimen de Excepción, cuya opinión técnica favorable consta en el Oficio DUAR-2013-19127 del 1 de noviembre, cuya copia se adjunta.

Por lo expuesto, le solicito, muy respetuosamente que el Muy Ilustre Concejo Municipal del cantón Guayaquil, que Usted tan dignamente preside, proceda a la formalización del Régimen de Excepción respecto de los inmuebles 18-01 y 18-02 del Proyecto "Puerto Santa Ana" – Etapa 2, cuya opinión técnica favorable consta en el Oficio DUAR-2013-19127 del 1 de noviembre, y que fue vinculante a nuestra Oferta con la que se nos adjudicó los inmuebles subastados.

Agradeciendo su amable atención, aprovecho para enviarle mis cordiales saludos,


Sr. Sergio Torassa Bertorino
Presidente



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDIA

AG-2014-26392

Guayaquil, 27 de agosto de 2014

Doctor
Miguel Hernández Terán
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
En su despacho

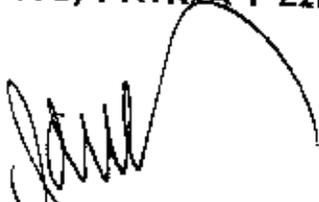
M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Fecha: 16/08/2014
ASESORIA JURIDICA

De mis consideraciones:

Para Informe jurídico de su parte, adjunto al presente, comunicación innumerada de 22 de agosto de 2014 suscrita por Sr. Sergio Torassa Bertorino, **Presidente PRONOBIS SA.**, en la cual se requiere que el Cuerpo Edilicio, formalice el Régimen de Excepción respecto de los inmuebles de códigos catastrales 18-01 y 18-02 ubicados dentro del Proyecto "Puerto Santa Ana" - Etapa 2 adjudicados por Subasta Pública a la persona jurídica antes mencionada.

Atentamente,
DÍOS, PATRIA Y LIBERTAD


Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL
VTB/MMB/Silvia
Anexo lo indicado

RECIBIDO
PRONOBIS S. A.
Sergio Torassa Bertorino
GERENCIA GENERAL

c.c. Dr., Vicente Talano B. SECRETARIO MUNICIPAL
Sr. Sergio Torassa Bertorino, Presidente PRONOBIS SA.



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

M.I. Municipalidad de Guayaquil 2014 JUN 10 AM 9:46
SECRETARÍA MUNICIPAL
RECIBIDO DAJ-IJ-2014-06909

Sr. Dr.
Vicente Taiano Basante
SECRETARIO MUNICIPAL
Presente.-



09 JUN 2014

DIRECCION DE URBANISMO
15h 18m 09 JUN 2014

FIRMA

Ref. Alcance a Informe Legal contenido en el Oficio No. DAJ-2014-0822, Régimen de Excepción para proyecto arquitectónico a implantarse en los predios con códigos catastrales Nos. 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02, así como en los predios 28-0001-007-001, 28-0001-007-002 y 28-0001-007-003; del sector 2 del Proyecto Puerto Santa Ana (DUAR-2013-19127, DUAR-2014-01638 y DUAR-2014-09025).

Como alcance al Oficio de la referencia, relativo a la petición de la compañía Pronobis S. A., respecto de predios donde se solicita la aprobación de un Régimen de Excepción para el desarrollo de su proyecto urbanístico en el sector 2 de Puerto Santa Ana, informo lo siguiente:

Con oficio DUAR-2013-19127 del 1 de noviembre del 2013, las Direcciones de Urbanismo y de Ordenamiento e Infraestructura Territorial informaron favorablemente sobre la aprobación del Régimen de Excepción solicitado por Pronobis S. A., haciéndose referencia a los predios comprometidos con el mismo con los códigos catastrales Nos. 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 (en proceso de subasta en aquella fecha).

Mediante Memorando No. DAJ-IJ-2013-17707 del 13 de diciembre del 2013, esta Procuraduría Síndica informó al Director de Urbanismo que considera que al haberse emitido el pronunciamiento técnico favorable que determina la viabilidad de la implementación del Régimen de Excepción en el Proyecto Puerto Santa Ana para los predios 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02, no existe inconveniente para la aplicación del Art. 7 de la Ordenanza que rige para dicho sector, correspondiendo al Cuerpo Edilicio aprobar el mismo.

Esta Procuraduría Síndica con Oficio No. DAJ-2014-0822 del 16 de enero del 2014, comunicó a la Secretaría Municipal a su cargo que al haberse adjudicado el 11 de noviembre del 2013 a PRONOBIS S.A. los predios referidos en el párrafo anterior, desde el punto de vista jurídico no existe inconveniente para la aprobación del Régimen de Excepción por parte del Cuerpo Edilicio, en aplicación de la norma antes señalada.

Con oficio DUAR-2014-01638 del 5 de marzo del 2014, la Dirección de Urbanismo informa a esta Procuraduría Síndica de una manera más amplia, que el Régimen de Excepción propuesto por Pronobis S. A. involucra a los predios de códigos Nos. 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02, así como los predios 28-0001-007-01, 28-0001-007-02 y

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

09 JUN 2014

Haya. 1444
ASESORIA JURIDICA



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

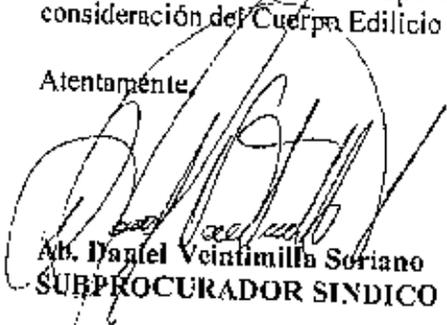
DAJ-IJ-2014-06909
PÁG. 2

28-0001-007-03, tratándose de la fusión y división de los mismos consideradas técnicamente factible para la implementación del proyecto arquitectónico de tal empresa. En los cuadros de dicho oficio se identificaba erróneamente a los predios 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 como 1-1 y 1-2 (debiendo ser 18-1 y 18-2) y a los lotes resultantes de la fusión - división se los identificaba como 1-1, 1-2, 1-3 y 1-4 (debiendo ser 18-1, 18-2, 18-3 y 18-4).

Esta Procuraduría Síndica con oficio No. DAJ-2014-05547 del pasado 30 de abril solicitó a la Dirección de Urbanismo que aclare lo antes señalado, contestando dicha dependencia con oficio No. DUAR-2014-09025 del pasado 22 de mayo que se ratifica el pronunciamiento técnico favorable contenido en el oficio No. DUAR-2013-19127, resaltando que el régimen de excepción propuesto abarca un total de cinco predios y aclarando la identificación que tendrían los lotes resultantes de la fusión y división antes señaladas.

En consecuencia, esta Procuraduría Síndica Municipal amplía su informe legal contenido en el Oficio No. DAJ-2014-0822 del 16 de enero del 2014, considerando que en base a la información técnica proporcionada que determina la viabilidad de la aprobación del "Régimen de Excepción" propuesto por PRONOBIS S.A., que implica la fusión y división (en 4 nuevos lotes) de los predios de códigos catastrales Nos. 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 (adjudicados el 11/11/2013), así como la fusión y división (en 3 lotes con nuevas áreas) de los predios de códigos Nos. 28-0001-007-01, 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03 (de propiedad de tal empresa), desde el punto de vista jurídico no existe inconveniente para la aplicación del Art. 7 de la "Ordenanza que norma el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana" que trata sobre dicho Régimen, por lo que corresponde a la Secretaría a su cargo poner el particular a consideración del Cuerpo Edilicio previa autorización del señor Alcalde.

Atentamente,


Ab. Daniel Veintimilla Soriano
SUBPROCURADOR SINDICO MUNICIPAL

cc. Director de Urbanismo
Archivo

27
30



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DUAR-2014-09025
 Guayaquil, mayo 22 del 2014

INU A Tejada
26 Mayo 2014

Abogado
 Daniel Veintimilla Soriano ✓
Sub Procurador Sindico Municipal
 Ciudad.-

Ref.: Oficio DAJ-2014-05547 y Oficio DUAR-2014-01638

Asunto: Regimen de excepcion, predios Puerto Santa Ana.

De mis consideraciones:

En atención al oficio DAJ-2014-05547, solicitando aclaración en la ratificación del pronunciamiento favorable contenido en el oficio DUAR-2014-01638, en el sentido de que el regimen de exepción abarca un total de cinco predios y no solo dos que estaban en el proceso de subasta, asi como aclarar la identificación que tendrian los lotes resultantes de la Fusión y División, al respecto informamos lo siguiente:

Mediante oficio DUAR-2014-01634, de marzo 05 del 2014 y en relación al informe DUAR-2013-19127 de noviembre 01 del 2013, esta Dirección informo como sigue,....."Pronobis plantea la fusión de los macrolotes subastados (28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 para tener un área de 10.490,95 m2 y luego subdividirlo en cuatro lotes con áreas 1.800,20 m2 (lote 1), 2339,07 m2 (lote 2), 2.373,93 m2 (lote 3), 3.977,75 m2 (lote 4)".....,además, "Por otra parte la manzana 07 de propiedad de Pronobis, con 3 lotes y una superficie de 4.504,60 m2, plantean fusionar los tres lotes y luego dividirlos igualmente en tres lotes con una superficie diferente, cada uno. El lote 1 con 792,78 m2, el lote 2 con 2917,60 m2 y lote 3 con 794,22 m2"....., y, "Las fusiones y divisiones no tendrian impedimento"....., los mismos que corresponden a los predios con código catastral 28-0001-007-01; 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03".....

De lo anteriormente descrito, nos ratificamos en lo mencionado en el texto del oficio DUAR-2013-19127 de noviembre 01 del 2013, donde indicamos que el régimen de excepción le corresponde cinco lotes de propiedad de NOBIS, cuyos codigos catastrales son 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02; 28-0001-007-01; 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03.

Los lotes resultantes producto de la fusión y división quedan identificados con los siguientes códigos catastrales, 28-0001-018-01, 28-0001-018-02, 28-0001-018-03, 28-0001-018-04; 28-0001-007-01, 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Signature]
 X Arq. Eduardo Barcia Flores
DIRECTOR (e)
URBANISMO, AVALUOS Y REGISTRO

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

23 MAY 2014

[Signature]
 ASORIA JURIDICA

cc. Ab. Jaime Tejada Franco,
 Arq. Mauro Pérez Moreno,
 Ing. Pablo Cornejo Hidalgo,
 Arq. Fernando Cruz S.,
 Archivo: DUAR-2013-09025

JEFE DEL AREA DE INVESTIGACIONES
 PRESIDENTE COM. EJEC. FUNDACION SIGLO XXI
 GERENTE OPERATIVO FUNDACION S. XXI
 SUPERVISOR DE OBRAS DE REG. URBANA

[Signature]



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

2014 APR 30 PM 4:49

DAJ-2014-05547

Señor Arquitecto
José Núñez Christiansen

DIRECCIÓN DE URBANISMO
AVALÚOS Y REGISTROS

DIRECTOR DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTRO

En su despacho

30 ABR 2014

DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTROS

PLANIFICACIÓN
 URBANISMO
 Y TOPOGRAFÍA
 CADASTRO
 REGISTRO
 AVALÚOS Y REGISTROS

30 ABR 2014

De mis consideraciones:

Me refiero a su oficio DUAR-2014-01638 relativo a la petición de la compañía Pronobis S. A., respecto de predios donde se solicita la aprobación de un régimen de excepción; sobre el particular solicito lo siguiente:

Con oficio DUAR-2013-19127 suscrito por el Arq. Guillermo Arguello Santos, Director de Ordenamiento e Infraestructura Territorial y usted, se ha informado favorablemente sobre la aprobación del régimen de excepción solicitado por Pronobis S. A., haciendo referencia a los predios comprometidos con el mismo con los códigos catastrales Nos. 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02.

Con memorandum No. DAJ-IJ-2013-17707 del 13 de diciembre del 2013, esta Procuraduría Síndica consideró que al haberse emitido el pronunciamiento técnico favorable que determina la viabilidad de la implementación del régimen de excepción en el Proyecto Puerto Santa Ana para los predios 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02, no existe inconveniente para la aplicación del Art. 7 de la Ordenanza que rige para dicho sector, correspondiendo al Cuerpo Edificio aprobar el mismo.

Con oficio DUAR-2014-01638 del pasado 5 de marzo, la Dirección a su cargo informa de una manera más amplia que el régimen de excepción propuesto por Pronobis S. A. involucraría a los predios de códigos Nos. 28-0001-018-01, 28-0001-018-02, 28-0001-007-01, 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03, tratándose de fusión y división de los mismos para la implementación de sus proyectos arquitectónicos. Cabe indicar que en los cuadros donde se establece la "situación actual" se identifica a los predios 28-0001-007-01, 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03 como 7-1, 7-2 y 7-3; sin embargo erróneamente a los predios 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 se los menciona como 1-1 y 1-2, (debiendo ser 18-1 y 18-2), y a los lotes resultantes de la división se los identifica como 1-1, 1-2, 1-3 y 1-4.

Handwritten signature and date: 30 ABR 2014

Handwritten signature and date: 14



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. No. 2
DAJ-2014-05547

Sobre lo antes expuesto, es necesario que la Dirección a su cargo aclare lo antes señalado, ratificando el pronunciamiento favorable contenido en el oficio DUAR-2013-19127, en el sentido de que el régimen de excepción propuesto abarca un total de cinco predios y no sólo los dos que estaban en proceso de subasta, así como aclarar la identificación que tendrían los lotes resultantes de la fusión y división antes señaladas.

Atentamente,

Ab. Jaime Tejada Franco
SUB-PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL(E)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DUAR-2014-01638
 Guayaquil, marzo 05 del 2014

Abogado
 Daniel Veintimilla Soriano ✓
 Sub Procurador Síndico Municipal
 Ciudad.-

M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

10 MAR 2014

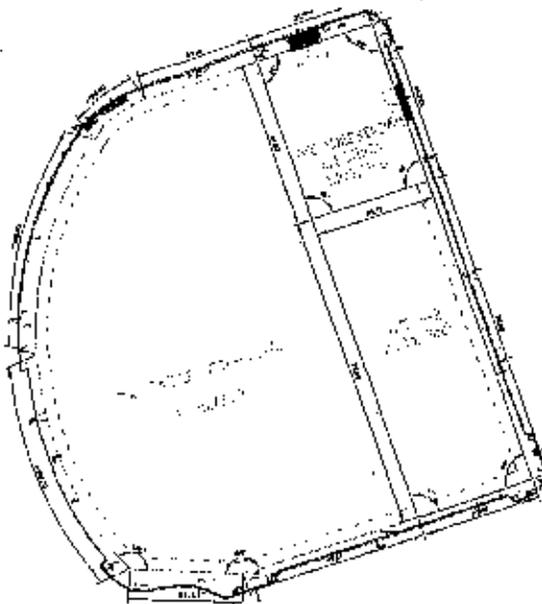
Hora: 11:59
 ASesoría Jurídica

De mis consideraciones:

En atención al oficio DAJ-2014-0821, de enero 16 del 2014, concomitante con el oficio AG-2013-400, de diciembre 17 del 2013 y que guarda relación con los informes DUAR-2013-19127 y DUAR-2014-00197, de noviembre 01 del 2013 y enero 14 del 2014 respectivamente, respecto a la petición del Econ. Sergio Torassa Bertorino, en los numerales 2 y 3 de su solicitud, para Informe técnico respecto a la vialidad de dichas peticiones, al respecto en el mismo orden informamos lo siguiente:

Mediante oficio DUAR-2013-19127, de noviembre 01 del 2013, esta Dirección informo como sigue, "Pronobis plantea la fusión de los macrolotes subastados (28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 para tener un área de 10.490,95 m² y luego subdividirlo en cuatro lotes coáreas 1.800,20 m² (lote 1), 2339,07 m² (lote 2), 2.373,93 m² (lote 3), 3.977,75 m² (lote 4)" tal y como se muestra en los graficos siguientes:

Situación actual:



LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1-1			
NORTE	CALLE VEHICULAR	16,00+20,41m	46,21m
SUR	CALLE VEHICULAR	27,34+45,17m	77,51m
ESTE	SUBESTACION ELECTRICA LOTE 1-2	41,23+28,03m	118,21m
OESTE	CALLE VEHICULAR	50,85+50,55m	118,78m
A: 8155,08m ²			

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1-2			
NORTE	SUBESTACION ELECTRICA	28,21m	28,21m
SUR	CALLE VEHICULAR	29,81m	29,81m
ESTE	CALLE VEHICULAR	78,08m	78,08m
OESTE	LOTE 1-1	72,03m	72,03m
A: 2339,17m ²			

Juárez

...sigue



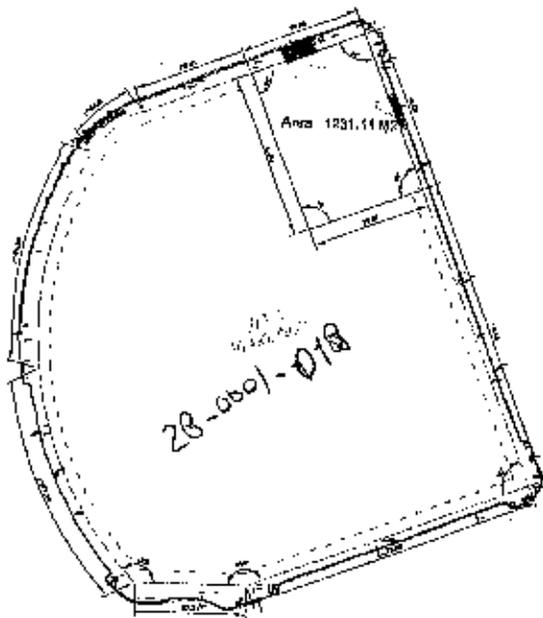
**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

.....pág. 2 de 4

DUAR-2014-01638
Guayaquil, marzo 05 del 2014

Propuesta de fusión y división de PRONOBIS.

Terreno Fusionado:



CUADRO DE LINDEROS

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1			
NORTE	CALLE VEHICULAR SUBESTACION ELECTRICA	16.50+28.11+41.25+20.01m.	116.47m.
SUR	CALLE VEHICULAR.	37.34+76.03m.	113.47m
ESTE	CALLE VEHICULAR.	70.00m.	70.00 m
OESTE	CALLE VEHICULAR	59.05+60.92 m	119.97 m

A: 10490.95m2

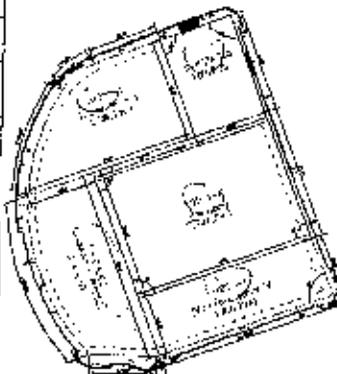
Terreno con nueva División:

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1-1			
NORTE	LOTE 1-4	70.00m.	70.00m
SUR	CALLE VEHICULAR.	77.00m.	77.00m
ESTE	CALLE VEHICULAR.	70.00m.	70.00m
OESTE	LOTE 1-2	54.26m.	54.26m.

A: 1000.20m2

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1-2			
NORTE	LOTE 1-3	70.00m.	70.00m
SUR	CALLE VEHICULAR.	77.00m.	77.00m
ESTE	LOTE 1-1 LOTE 1-4	77.00+62.26m.	139.26m
OESTE	CALLE VEHICULAR.	70.00m.	70.00m

A: 2339.07m2



LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1-3			
NORTE	CALLE VEHICULAR.	70.00+28.11m.	98.11m.
SUR	LOTE 1-2 LOTE 1-4	23.10+48.95m.	72.05m.
ESTE	SUBESTACION ELECTRICA	41.00m.	41.00m
OESTE	CALLE VEHICULAR.	54.26m.	54.26m

A: 2376.73m2

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1-4			
NORTE	LOTE 1-3 SUBESTACION ELECTRICA	41.00+28.11m.	69.11m.
SUR	LOTE 1-1	77.00m.	77.00m
ESTE	CALLE VEHICULAR.	62.00m.	62.00m
OESTE	LOTE 1-2	70.00m.	70.00m

A: 3077.75m2

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
sigue



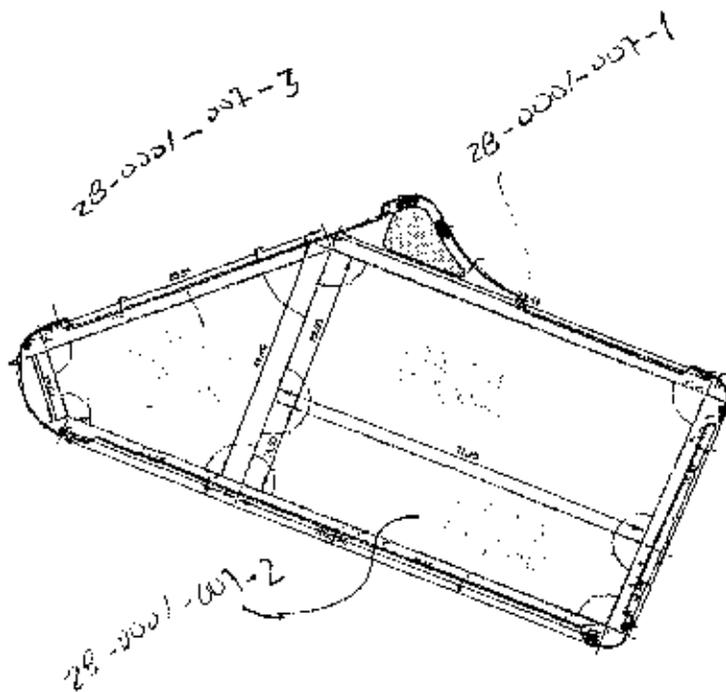
**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

.....pág. 3 de 4

DUAR-2014-01638
Guayaquil, marzo 05 del 2014

....."Por otra parte la manzana 07 de propiedad de Pronobis, con 3 lotes y una superficie de 4.504,60 m², plantean fusionar los tres lotes y luego dividirlos igualmente en tres lotes con una superficie diferente, cada uno. El lote 1 con 792,78 m², el lote 2 con 2917,60 m² y lote 3 con 794,22 m²"....., y,*"Las fusiones y divisiones no tendrían impedimento"*....., los mismos que corresponden a los predios con código catastral 28-0001-007-01; 28-0001-007-02 y 28-0001-007-03, tal y como se muestra en los graficos siguientes:

Situación actual:



LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7-1			
NORTE:	CALLE VEHICULAR	72,40m	72,40m
SUR:	LOTE 7-2	11,89m	11,89m
ESTE:	CALLE VEHICULAR	29,20m	29,20m
OESTE:	LOTE 7-3	70,83m	70,83m

A: 2.175,94m²

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7-2			
NORTE:	LOTE 7-1	17,00m	17,00m
SUR:	CALLE VEHICULAR	11,10m	11,10m
ESTE:	CALLE VEHICULAR	18,80m	18,80m
OESTE:	LOTE 7-3	70,83m	70,83m

A: 1.182,14m²

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7-3			
NORTE:	CALLE VEHICULAR	66,80m	66,80m
SUR:	CALLE VEHICULAR	24,10m	24,10m
ESTE:	LOTE 7-1 LOTE 7-2	182,70m	182,70m
OESTE:	CALLE VEHICULAR	120,00m	120,00m

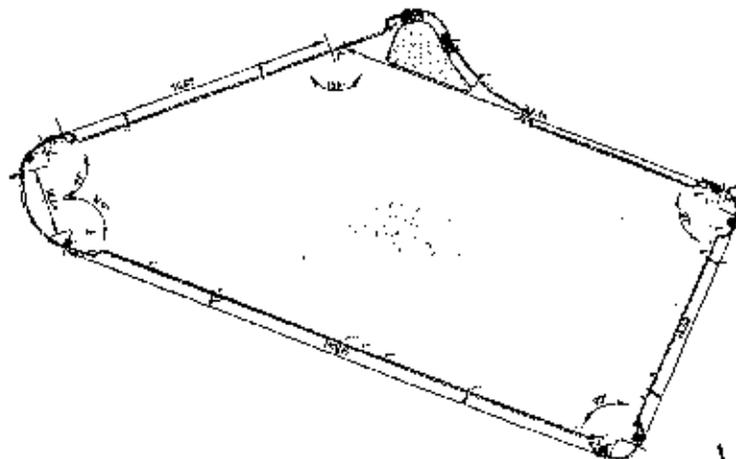
A: 1.146,52m²

Propuesta de fusión y división de PRONOBIS. Terreno Fusiónado:

PROPUESTA DE FUSION
CUADRO DE LINDEROS

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7			
NORTE:	CALLE VEHICULAR	174,80m	174,80m
SUR:	CALLE VEHICULAR	60,00m	60,00m
ESTE:	CALLE VEHICULAR	180,00m	180,00m
OESTE:	CALLE VEHICULAR	80,00m	80,00m

A: 4504,60m²



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

.....pág. 4 de 4

DUAR-2014-01638
Guayaquil, marzo 05 del 2014

Terreno con nueva división:

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7-1			
NORTE	CALLE VEHICULAR	10.34m	11.04%
SUR	CALLE VEHICULAR	10.15m	10.15%
ESTE	CALLE VEHICULAR	45.62m	40.82%
OCSTE	LOTE 7-2	46.48 m	41.94 %

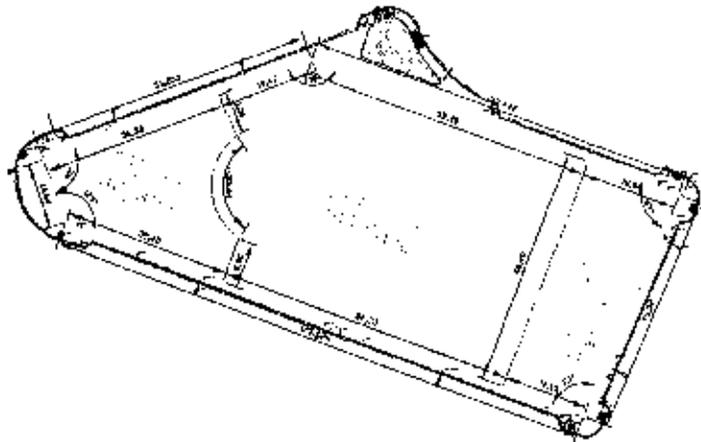
A: 734.18m²

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7-2			
NORTE	CALLE VEHICULAR	50.414m	14.43%
SUR	CALLE VEHICULAR	49.70m	14.78%
ESTE	LOTE 7-1	47.45m	14.16%
OCSTE	LOTE 7-3	100.025443m	40.86%

A: 2917.60m²

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 7-3			
NORTE	CALLE VEHICULAR	37.26m	31.26%
SUR	CALLE VEHICULAR	37.46m	32.46%
ESTE	LOTE 7-2	100.025443m	40.86%
OCSTE	CALLE VEHICULAR	12.96m	12.96%

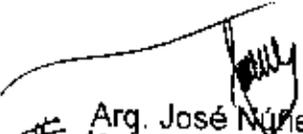
A: 792.81m²



Con los antecedentes mencionados, esta Dirección se ratifica en lo expresado en el informe DUAR-2013-19127, de noviembre 01 del 2013, indicando que las propuestas de fusión y división de los lotes solicitadas por el Econ. Sergio Torassa Bertorino, son viables por lo que es factible las fusiones y divisiones.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


6314 Arq. José Núñez Christiansen
DIRECTOR
URBANISMO, AVALUOS Y REGISTRO

cc. Ab. Jaime Nebot Saadi,
Arq. Mauro Pérez Moreno,
Archivo:



ALCALDE DE GUAYAQUIL
PRÉSIDENTE COM. EJEC. FUNDACION SIGLO XXI
DUAR-2014-01638



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

DAJ-2013-17086
Noviembre 18 del 2013

Señor Abogado
Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL
En su despacho

Ref: AG-2013-34445

De mis consideraciones:

Mediante el oficio de la referencia se remite la comunicación suscrita por el Econ. Sergio Torassa B., Presidente de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., comunicación en la cual solicita lo siguiente:

"A la fecha, nuestra deuda asciende a USD 463.455,22, que está cubierta con una garantía del 721,57% consistente en la hipoteca que pesa sobre los siguientes inmuebles ubicados en "Ciudad del Río": Lote 8-2, Lote 8-4, Lote 7-3, Lote 7-2, Lote 7-1.

En vista de que el monto adeudado se encuentra sobre garantizado, le dirijo la presente a fin de solicitarle, muy respetuosamente, se sirva autorizar la liberación de los gravámenes que recaen sobre los inmuebles 8-2 (28-0001-008-002) y 8-4 (28-0001-008-004), ubicados en la "Ciudad del Río" (Puerto Santa Ana)."

Sobre dicha solicitud la Dirección Financiera Municipal, remitió el oficio DF-2013-2514 del 12 de noviembre del presente año, el cual tiene como antecedente el oficio DF-REN- 2013-4530 del 11 de Noviembre del 2013 suscrito por la Jefa de Rentas en lo que se indica lo siguiente:

DF-REN-2013-4530:

"(...)

En atención al oficio AG-2013-34445 de fecha 1 de Noviembre de 2013, relacionado con el oficio suscrito por el Econ. Sergio Torassa B., Presidente de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., en virtud de la



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. No. 2
DAJ-2013-17086

hipoteca otorgada a favor de la entidad municipal y facultado para solicitar la liberación parcial de los gravámenes constituidos, en proporción a los valores pagados, manifestando que a la fecha la deuda asciende a \$463.455.22 que está cubierta con una garantía de 721.57%, consistente en la hipoteca que pesa sobre los inmuebles ubicados en Ciudad del Río Lote 8-2, Lote 8-4, Lote 7-3, Lote 7-2 y Lote 7-1; oficio en el cual consta que el monto adeudado se encuentra sobre garantizado, por lo que solicita la liberación de Lotes 8-2 y 8-4, al respecto informo a usted:

(...)

De lo antes expuesto la Compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha pagado el valor de 11'244.113.15 por concepto de abonos a Capital, existiendo a la presente fecha el valor de \$463.455.25 pendiente de pago, por lo que ya no sería aplicable la garantía del 25% de los valores pagados por cabal cumplimiento, conforme lo dispuesto en el Art. 10 de la antes mencionada ordenanza, toda vez que el valor pendiente de pago a la fecha es \$463.455.25 y el 25% de garantía de lo pagado asciende a \$ 2.811,028,29.

En consecuencia sírvase disponer que la Dirección de Asesoría Jurídica se pronuncie respecto al procedimiento que debe aplicarse con la Garantía de cabal cumplimiento por el valor adeudado a la presente fecha y por ende la liberación de los inmuebles solicitados."

~~El Art. 10 de la Ordenanza que establece el Procedimiento para la Venta de los Bienes Inmuebles Municipales mediante el mecanismo de Subasta Pública, para las etapas 1-B y 2 del proyecto "Puerto Santa Ana", prevee:~~

"Se otorgará escritura pública total o parcial del terreno por pago en dinero o por garantía posterior de banco calificado no menor a BBB o BB + por el 75% de lo pagado. El 25% del valor pagado queda como garantía para el cabal cumplimiento de la fórmula de pago."

El propósito de la normativa municipal, así como la convocatoria que precedió a la Subasta de los Bienes Inmuebles de Puerto Santa Ana, tiene como objetivo que las liberaciones que se efectúen a favor de los adjudicatarios se encuentren garantizadas a través de una garantía consistente en un 25% de la totalidad del área a ser liberada.



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

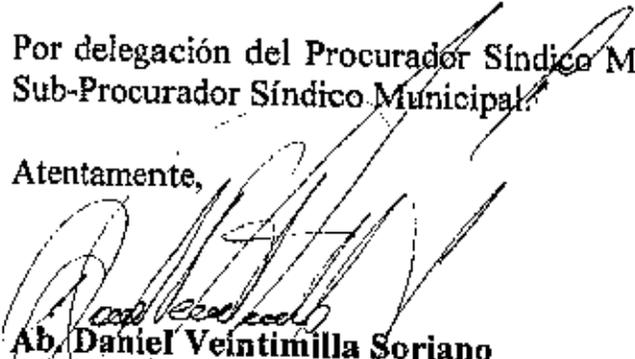
Pág. No. 3
DAJ-2013-17086

Habiéndose realizado liberaciones parciales a favor de la Promotora Pronobis se han mantenido garantías que a la presente fecha cubren en forma suficiente el saldo de lo adeudado por dicha Promotora, conforme lo acredita la Dirección Financiera Municipal.

Consecuentemente, es pertinente la liberación solicitada por la Promotora Pronobis, respecto de los lotes 28-0001-008-002 y 28-0001-008-004 al existir garantías suficientes en favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, motivo por el cual usted puede disponer señor Alcalde a la Procuraduría Síndica Municipal y a la Dirección Financiera, en el ámbito de sus competencias la elaboración del instrumento público que permita la liberación antes mencionada, así como su consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por delegación del Procurador Síndico Municipal, suscribe este informe el Sub-Procurador Síndico Municipal:

Atentamente,


Ab. Daniel Veintimilla Soriano

SUB-PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

DAJ-2013-17087
Noviembre 18 del 2013

Señor Abogado
Daniel Veintimilla Soriano
SUB-PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
En su despacho.

De mis consideraciones:

Por medio de la presente delego a usted la elaboración y suscripción del informe jurídico, en respuesta al oficio AG-2013-34445. La base jurídica de esta delegación es el cuarto párrafo del artículo 18 de la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada.

Atentamente,


Dr. Miguel Hernández Terán
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL

xc



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

22/179

MEMORANDO

DIRECCION DE URBANISMO
AVALUOS Y REGISTROS

2013 DEC 13 PM 4:04

DAJ-IJ-2013-17707

PARA: Arq. José Núñez Christiansen
DIRECTOR DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTRO
13 DIC 2013
DE: **SUBPROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**
ASUNTO: Régimen de Excepción para proyecto arquitectónico a implantarse en los predios con códigos catastrales Nos. 28-0001-018-01 y 28-0001-018-07 del sector 2 del Proyecto Puerto Santa Ana (DUAR-2013-21001).

En relación al asunto de la referencia, y por disposición del Procurador Síndico Municipal indico lo siguiente:

Las Direcciones de Urbanismo, Avalúos y Registro, y de Ordenamiento e Infraestructura Territorial, han informado favorablemente respecto de la aprobación de un Régimen de Excepción, esto de conformidad a lo establecido en la Ordenanza que norma el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana, para la implementación de un proyecto urbanístico a cargo de la empresa PRONOBIS S.A., a ubicarse en los predios de la referencia, con las consideraciones de orden técnico señaladas por dichas Direcciones (Oficio No. DUAR-2013-19127).

Por lo Indicado, sobre el régimen de excepción para los predios antes señalados, la Procuraduría Síndica Municipal considera en base a la información técnica proporcionada que determina la viabilidad del mismo, que desde el punto de vista jurídico, no existe inconveniente para la aplicación del Art. 7 de la Ordenanza que norma el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana, que trata sobre dicho régimen, por lo que corresponde al Cuerpo Edilicio, emitir dicha aprobación, por tratarse de una excepción a las normas previstas en la mencionada Ordenanza.

Atentamente,

Ab. Daniel Veintimilla Soriano

DIRECCION DE URBANISMO
AVALUOS Y REGISTRO

- C. EDIFICACION
- CATASTRO
- TOPOGRAFIA
- USOS
- ARCHIVO-DUAR
- V. ARCHIVO
- PROYECTOS
- CALLES
- REGENERACION

Adjunto documentación recibida
c.c. archivo
Re: Informe/Régimen de Excepción/Puerto Santa Ana/13-12-13

13 DIC 2013
13 DIC 2013

DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO		
B. ESTEPHAN	R. SORIANO	M. RIVERA
C. BORDON	L. SUPIA	R. RAMIREZ
C. SANCHEZ	M. SALVARADO	M. GARCAS
F. CHICA	M. CHACOR	V. THOMPSON
H. MARIN	M. MONTES	X. ROSALES
H. VERA	M. SANCHEZ	ARCHIVO GENERAL
J. SALVARADO	M. SERRANO	ARCHIVO JP
L. QUIJJE	P. HERBERG	



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DUAR-2013-19127
 Guayaquil, 01 de noviembre del 2013.

Señor Dr.
 Magno Marriott Barreto
 Secretario de la "Junta de Venta de Bienes
 Inmuebles Municipales por Subasta Pública"
 Ciudad.-

M. Municipalidad de Guayaquil
SECRETARIA MUNICIPAL
RECEBIDO



01 NOV 2013

[Handwritten signature]

Ref.: Subasta de Macrolotes de códigos 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02 de la manzana 01, sector 2 del Proyecto Puerto Santa Ana.

De nuestras consideraciones:

En atención a su oficio JPSA-18-1-2-2013-001, del 30 de octubre del 2013, que guarda relación con solicitud enviada a esta Municipalidad por el Ec. Sergio Torassa B., Presidente de PRONOBIS, para que se le apruebe bajo el Régimen de Excepción prevista en las Ordenanzas respectivas y Convocatoria del Proceso de Subasta de los Macrolotes indicados en la referencia; al respecto procedemos a realizar nuestro informe técnico.

ANTECEDENTES

La Municipalidad de Guayaquil, con el fin de vender los dos últimos macrolotes del Proyecto de desarrollo Municipal "Puerto Santa Ana" y conforme a lo que establece la Ley, procedió a iniciar el Proceso de Venta mediante Subasta Pública, para lo cual el día 23 de octubre del 2013, publicó una Convocatoria en un diario de circulación nacional, como es El Universo, invitando a Personas Naturales y Jurídicas a fin de que participen y realicen sus ofertas tendientes a comprar los macrolotes antes indicados.

Para participar deben cumplir con ciertos requisitos, si es que en dicha oferta, los participantes consideraran la opción de la aplicación del Art. 7 de la Ordenanza de Desarrollo de Puerto Santa Ana y el numeral 2 letra b) incisos 2 y 3 de la convocatoria, que establece condiciones de edificabilidad en los inmuebles, bajo régimen de excepción.

El Economista Sergio Torassa B., Presidente de PRONOBIS, solicita se apruebe Régimen de Excepción para implantar un proyecto arquitectónico, en tres macrolotes: 2 (dos) macrolotes MUNICIPALES motivo de la Subasta en la etapa 2 y 1 (un) macrolote de propiedad de PRONOBIS, en etapa 1B y cuya superficie total será de 14.995,55 m².

Municipalidad de Guayaquil
ARCHIVO TECNICO

15 NOV 2013

RECEBIDO



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DUAR-2013-19127
01 de noviembre del 2013

PETICION:

En la petición realizada por PRONOBIS, para cumplir con condiciones de la subasta en el sentido de construir los 750 parqueos que como mínimo exigido se requiere realizar en el macrolote 18-2 conforme a convocatoria y además plantear la composición masa de una manera adecuada a sus necesidades y criterios de diseños, planificación e intereses, solicita se apruebe, bajo el Régimen de Excepción, normativa prevista el art. 7 de la Ordenanza de Desarrollo de Puerto Santa Ana, bajo parámetros especiales que incluyen cuatro aspectos fundamentales:

- A) Concepto
- B) Loteo
- C) Normas de Edificación y Registro de Construcción
- D) Aprobación del Plan Masa

ANALISIS:

A) Concepto:

Usos.- Solicitan desarrollar vivienda, recreación, oficinas, servicios, parqueos, comercio, gastronomía, turismo, restauración, hotelería, arte y cultura. La mayoría de estos usos están establecidos en la Ordenanza de Puerto Santa Ana.

Subdivisión.- Los macrolotes 18-1 y 18-2 motivo de esta subasta de propiedad municipal deben ser fusionados y divididos en cuatro partes. El macrolote 7 de propiedad de Pronobis, será subdivido en tres lotes. Pronobis de ser adjudicado en esta Subasta, no tendrá ningún impedimento técnico para realizar las fusiones y divisiones conforme lo planteado, con cumplimiento de la ordenanza respectiva.

Morfología Urbana.- Los 750 estacionamientos mínimos exigidos en la subasta para el macrolote 18-2, Pronobis plantea realizarlos de manera adecuada a sus diseños en la base de los edificios que se plantean construir sobre los macrolotes divididos, tanto de los subastados actualmente, así como en el macrolote subdividido de su propiedad. Por su concepción las alturas de los edificios se incrementan, para ser edificaciones tipo torre. Por ser este un tema importante para mantener un perfil urbano de ciudad moderna y formal, sobre todo en lo estético y visual, es adecuado el planteamiento de Pronobis.



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

DUAR-2013-19127
01 de noviembre del 2013

Accesibilidad.- Pronobis plantea mantener el orden y el ornato tanto de las áreas públicas como de las privadas que prestan servicio público, tener controles y limitaciones de uso y comportamiento. Nos acogemos al planteamiento de Pronobis, siendo que es uno de los objetivos de esta Administración Municipal, velar por las áreas de uso público manteniendo horarios de visita, control en el comportamiento de los visitantes, para lo cual se expedirá un Reglamento.

B) Loteo:

Pronobis plantea la fusión de los macrolotes subastados (28-0001-018-01 y 28-0001-018-02) para tener un área 10.490,95 m² y luego subdividirlo en cuatro lotes con áreas 1.800,20 m² (lote 1), 2339,07 m² (lote 2), 2.373,93 m² (lote 3), 3.977,75 m² (lote 4).

Por otra parte la manzana 07 de propiedad de Pronobis, con 3 lotes y una superficie de 4.604,60 m², plantean fusionar los tres lotes y luego dividirlos igualmente en tres lotes con una superficie diferente, cada uno. El lote 1 con 792,78 m², el lote 2 con 2917,60 m² y lote 3 con 794,22 m².

Las fusiones y divisiones no tendrían impedimento, no obstante, para concluir el trámite, Pronobis deberá ser el adjudicatario de esta subasta.

C) Normas de Edificación y Registro de Construcción

- 1.- Las plazas públicas de uso público solicitan sean utilizadas para actividades recreacionales pasivas, artísticas y culturales. Estas actividades están descritas en la ordenanza de Puerto Santa Ana y son actividades afines a las áreas públicas, por lo que su implementación es adecuada.
- 2.- El mantenimiento de las áreas públicas será por cuenta de la Municipalidad. Actualmente la Municipalidad de Guayaquil, a través de la Fundación Municipal Guayaquil Siglo XXI, tiene y tendrá a cargo el mantenimiento y control de estas áreas.
- 3.- Concordamos con mantener vidrieras falsas en frentes ciegos, para mantener el concepto de vitalidad de la ordenanza.
- 4.- También es criterio nuestro que se deben mantener una limitación física de las áreas públicas con las privadas en las edificaciones creando un semisótano desde los linderos de la propiedad privada a la pública.
- 5.- Se podrá mantener modulación tipo de 30 m² mínimo de uso múltiple, haciendo un símil con la excepción aprobada en el año 2008, para este sector de la ciudad en otra subasta pública.
- 6.- Los colores y texturas de los edificios serán propuestos por Pronobis, siempre y cuando no se altere el concepto urbano y arquitectónico ya ganado para este Proyecto Urbanístico.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DUAR-2013-19127
01 de noviembre del 2013

- 7.- Proponen mantener una tasa por utilización de estacionamientos en la vía pública, lo cual estaría en estudio, en los planes Municipales.
- 8.- En tema de estacionamientos, Pronobis deberá cumplir con la normativa exigida para los diferentes actividades, usos y espacios arquitectónicos de los proyectos edificables, independiente a la obligatoriedad de construir como mínimo 750 estacionamientos adicionales a la norma, para de esta manera cubrir la demanda potencial de Puerto Santa Ana. Se mantendrá la normativa para estacionamientos aprobadas con antelación en el año 2008, salvo la disposición concerniente indicada para el efecto en la convocatoria respectiva respecto al 40% de venta y el 30% para uso del público.
- 9.- Será considerada el área útil como lo determina en el mencionado numeral del petitorio, que además se establece en la ordenanza general de construcciones y de puerto santa ana.
- 10.- La aplicación del COS, se aplica de acuerdo a lo solicitado en base a las ordenanzas respectivas.
- 11.- El CUS no podrá exceder de lo establecido en la convocatoria de la subasta, que es de 450% conforme a su petición y ordenanzas respectivas.
- 12.- Por el carácter de excepcional que tiene este proyecto, se podrá llegar hasta 105 metros de altura, siempre y cuando no cumpla el CUS.
- 13.- La mayoría de los retiros planteados en su plano adjunto están conforme a la ordenanza, excepto en dos puntos que coinciden el lindero con la construcción, dicha excepcionalidad no comprometen el proyecto en general.
- 14.- Los adosamientos no implican dejar sin ventilación e iluminación a los espacios edificables, sobre todo en el edificio junto a la subestación eléctrica.
- 15.- El Municipio de Guayaquil realizó y se aprobó el estudio de impacto ambiental en los años 2004 y 2005, para todo el proyecto Puerto Santa Ana, donde se incluyen los macrolotes motivo de esta subasta, por lo que se considerara este estudio y aprobación para la obtención del Registro de Construcción.
- 16.- Concordamos con la petición emitida por Pronobis, en el sentido de aplicar en el resto de ítems que no están en el Régimen de Excepción la normativa vigente que corresponden a las ordenanzas de edificaciones generales y a la de puerto santa ana.

D) Aprobación del Plan Masa:

El plan masa está lo suficientemente claro para establecer en forma general lo que Pronobis pretende ejecutar dentro de estos macrolotes subastables. Debemos indicar así mismo que las variaciones que podrían darse en los proyectos definitivos, no podrán contraponerse con este régimen de excepción.

Ⓟ

Ⓟ



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DUAR-2013-19127
01 de noviembre del 2013

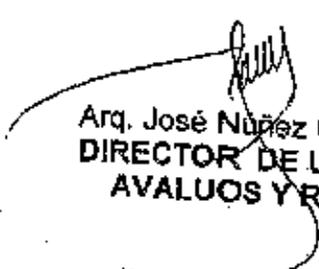
X **CONCLUSIONES:**

Por lo expuesto, dado que lo solicitado no cambia ni modifica los indicadores fundamentales como son el USO, el COS, el CUS, nuestra opinión técnica es favorable a la petición, por lo que bien podría el Alcalde de la Ciudad, emitir la Resolución respectiva aprobando el Régimen de Excepción solicitado por Pronobis, aplicable en los términos planteados como Plan Maestro del Proyecto.

De ser adjudicado PRONOBIS en la Subasta de los macrolotes de códigos catastrales 28-0001-018-01 y 28-0001-018-02, se completaría el trámite de Régimen de Excepción, es decir, la resolución que emita la Alcaldía en base a nuestro informe técnico, por lo que la Junta de Venta de Bienes Municipales por Subasta Pública puede informar al peticionario (PRONOBIS) de nuestro criterio técnico favorable conforme a las anotaciones indicadas y establecidas.

Particular que ponemos a su conocimiento para los fines pertinentes. X

Atentamente,


Arq. José Nuñez Cristiánsen
DIRECTOR DE URBANISMO
AVALUOS Y REGISTRO


Arq. Guillermo Arguello Santos
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO E
INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL ✓

cc. Sr. Carlos J. Moreno C.
Arq. Mauro Pérez Moreno,
Archivo

PRESIDENTE DE LA JUNTA DE VENTA
PRESIDENTE COM. EJECT. FUNDACIÓN SIGLO XXI
DUAR-DOIT

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

I.- ANTECEDENTES

La presente consulta previa Régimen de Excepción se encuentra dentro del marco del proceso de Subasta de Macro Lotes Municipales Urbanizados mediante el mecanismo de Subasta Pública del Proyecto Puerto Santa Ana Etapas 1B y 2, para los lotes 18-01, 18-02 de la manzana 001 de Puerto Santa Ana Etapa 2.

El Proyecto Puerto Santa Ana se rige por la Ordenanza que Norma el Desarrollo Urbanístico y Arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana del 7 de junio de 2007.

Pronobis S.A. Promotora Inmobiliaria del Consorcio NOBIS, ha desarrollado con éxito el proyecto Ciudad del Río en dos de las tres manzanas subastadas anteriormente por la Municipalidad de Guayaquil, habiendo terminado los proyectos Riverfront I y II, el Hotel Wyndham y The Point; está construyendo cuatro torres de departamentos Bellini I, II, III y IV y promoviendo una torre de departamentos denominada Spazio y otra torre de oficinas denominada Emporium y desea seguir aportando al progreso y mejoramiento de imagen de Guayaquil. El concepto y desarrollo del proyecto Ciudad del Río demanda una continuidad de conceptos y por tanto es necesario que utilicemos casi los mismos conceptos que utilizamos en la petición del Régimen de Excepción que sirvió para el desarrollo de Ciudad del Río.

Pronobis S. A. Promotora Inmobiliaria del Consorcio NOBIS, se encuentra interesada en la subasta de los mencionados macro lotes y adquirió las bases de la subasta y por tanto eleva las consultas y solicitudes del presente documento.

II.- LIMITACIONES

Dentro de los parámetros para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que aplica Pronobis, el proyecto en referencia se encuentra limitado por los siguientes elementos:

1. **Importancia y tamaño del proyecto.**- El proyecto que se desarrollará en los lotes en mención reviste una gran importancia para el desarrollo urbanístico de Guayaquil, puesto que es el remate del proyecto símbolo de la ciudad, Malecón 2000. Adicionalmente se presentará como el modelo a seguir por la empresa privada para la regeneración de los terrenos que se encuentran más al norte de la presente zona revalorizando visualmente lotes que presentan un deteriorado entorno visual y urbano. La subasta abarca dos lotes con un total de 10.490.95 M2 y con posibilidad de construir hasta 47.209.27 M2 cifras que revisten un volumen de construcción e inversión considerables en monto y tiempo.
2. **Cumplimiento de las Ordenanzas Municipales respectivas.**- Puerto Santa Ana tiene limitaciones en sus índices y normas de construcción, los cuales se pueden resolver mediante el mecanismo de consulta que se previó desde junio de 2007 en la respectiva ordenanza y que aplicamos con la presente consulta.

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

3. **Adquisición de la tierra.-** El mecanismo planteado por la municipalidad obliga a la adquisición de la tierra y a desembolsar el equivalente al 30% del costo en muy corto tiempo. Este parámetro obliga a que el proyecto se deba iniciar inmediatamente, ya que las inversiones exigen su rentabilidad desde el primer desembolso.
4. **Tipo de suelo y proximidad del Río Guayas.-** El suelo que tienen los macro lotes subastados puede ser similar o peor que los que se ha encontrado en los proyectos colindantes de Puerto Santa Ana que tiene el estrato resistente a profundidades tales que requieren cimentaciones especiales y profundas. Construir sótanos junto a ríos es una obra costosa y así lo han comprobado los técnicos que diseñaron y construyeron las edificaciones de Malecón 2000 y Ciudad del Río, que han evitado la construcción de sótanos. En este tipo de lotes es inconveniente construir sótanos y las cimentaciones deben hacerse en forma profunda.
5. **Costo de la tierra.-** Los valores del precio base de la tierra son altos en relación de los trabajos que se deben realizar para ejecutar los proyectos, lo cual obliga a utilizar al máximo posible la capacidad de construcción de cada lote, densificando la construcción. En el desarrollo urbanístico normal, la densificación de edificaciones es conveniente.
6. **Tiempo de planificación y ejecución.-** Para poder calcular las cifras que generen un negocio inmobiliario con rentabilidades y riesgos razonables, el tiempo de la subasta y la forma de pago de los lotes, nos han limitado el desarrollo profundo de análisis necesarios para determinar el precio conveniente para nuestra oferta; sin embargo utilizando al máximo la capacidad de trabajo de nuestros diseñadores y técnicos asociados, hemos desarrollado modelos de volumetrías y áreas que exigen las presentes consultas.
7. **Plazos de aprobación de permisos y licencias.-** Aunque en las últimas administraciones municipales la obtención de permisos de construcción, licencias ambientales, declaratorias de propiedad horizontal y subdivisiones de lotes se han efectuado con mayor celeridad que antes, es indiscutible que el sistema de tramitología que se ve obligado a llevar la Municipalidad es engorroso y encarece el costo de las inversiones inmobiliarias. La posibilidad de que mediante la aplicación del régimen de excepción previsto, se agilite la obtención de las autorizaciones respectivas, es una ventaja que otorga la Municipalidad a los intervinientes en el proceso de subasta.
8. **Mercado inmobiliario.-** El mercado inmobiliario del área metropolitana de Guayaquil se extiende más cada día e involucra cantones vecinos. El mercado tiene una competencia cada día más grande y profesional con ofertas variadas y cada día más novedosas. Esta particularidad determina que se midan los tamaños de las inversiones y se oferten productos diferenciados e innovadores.

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

9. **750 Parqeos.-** Como condicionante de la subasta se establece que se deberán construir 750 parqueos en el predio 18-02, pudiendo venderse el 40% y concesionarse el 30% dejando un 30% para alquiler. Por las dimensiones del predio se genera una edificación de al menos 8 pisos con dimensiones de calles internas y plazas de parqueos muy limitadas. El construir parqueos para venderlos, alquilarlos o concesionarlos no es un negocio inmobiliario atractivo por los altos costos que este tipo de edificación demanda y si estos se deben construir en sótanos o en más de cuatro pisos pierden el atractivo para su comercialización.

III CONSULTA

Con los antecedentes y limitaciones expuestos solicitamos a la M. I. Municipalidad de Guayaquil se apruebe bajo el régimen de excepción establecido en la ordenanza respectiva y en la convocatoria a subasta la aprobación de los siguientes puntos A) Concepto, B) Loteo, C) Normas de Edificación y Registro de Construcción y D) Aprobación de Plan Masa del Concepto Arquitectónico y Urbanístico.

A).- CONCEPTO

Solicitamos que la municipalidad apruebe dentro del marco de la Consulta del Régimen de Excepción, el concepto inmobiliario que se plantea amalgamando las edificaciones de Ciudad del Río con las edificaciones que planteamos en los dos lotes de la subasta.

1. **Usos.-** En los lotes subastados se desarrollará un complejo urbanístico con posibilidad de usos de vivienda, recreación, oficinas, servicios, parqueos, comercio, gastronomía, turístico, restauración, hotelería, arte y cultura entre otros.
2. **Subdivisión.-** Los macro lotes deben ser fusionados y subdivididos de otra manera para ajustarlos al concepto, racionalizar y medir las inversiones, clasificar sus usos, poder seccionar las comunidades de propietarios, establecer el funcionamiento óptimo de parqueos y circulaciones, y finalmente optimizar los recursos financieros y técnicos. La fusión y subdivisión planteada y cuyos planos se anexan para la respectiva aprobación, tienen lotes con su lado mayor menor a 120 metros.

Como el concepto que se desarrollará en estos dos lotes está en sinergia funcional y morfológica con el resto de Ciudad del Río, es necesario replantear el concepto de la manzana 7 de propiedad de Pronobis, cambiar el uso de suelo original y realizar una fusión y división de sus tres lotes para acomodar las nuevas necesidades del concepto.

3. **Morfología Urbana.-** El proyecto se desarrollará en dos partes que trabajan con sinergia y están ubicadas en la manzana 1, motivo de la presente subasta y en la manzana 7 de propiedad de Pronobis. Se desarrollarán edificaciones con dos bloques de parqueos, uno por manzana y edificios tipo torres en las situaciones de mejor aprovechamiento visual, que se asentarán sobre bases amplias de construcción para servicios, parqueos y usos especiales o comerciales.

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

Debido a la imposibilidad de construir sótanos con costos convenientes, los parqueos se construirán en las bases de las edificaciones tipo torre. Esta limitación eleva la altura de los edificios y obliga a utilizar el concepto de torres esbeltas para evitar la densificación visual de los proyectos y mejorar las visuales desde el interior de cada inmueble.

4. **Accesibilidad.**- Para lograr un producto inmobiliario que añada valor a la ciudad, es necesario establecer conceptos de seguridad y exclusividad, a la vez que se genere una visión de amplitud y transparencia urbana, sin limitar los derechos de los ciudadanos. Para lograr este cometido las plazas, paseos, vías, aceras, malecón de propiedad pública que son de uso público tendrán limitaciones de acceso por uso, horarios y comportamiento de los usuarios, que se establecerán en los reglamentos respectivos. Los espacios privados de uso público tendrán sus respectivos controles de acceso y limitaciones de tránsito.

B).- LOTEO

Como los trámites de subdivisión son engorrosos y lentos, con el fin de agilizar el inicio de los proyectos, solicitamos que se apruebe la fusión y división de los dos lotes subastados de la manzana 001 y la fusión y división de los tres lotes de la manzana 007, para que queden de la siguiente manera, de acuerdo al plano adjunto.

Manzana 1	Actual	Dividido
Lote 1	8,155.78	1,800.20
Lote 2	2,335.17	2,339.07
Lote 3		2,373.93
Lote 4		3,977.75
Total Manzana 1	10,490.95	10,490.95
Manzana 7	Actual	Dividido
Lote 1	2,175.94	792.78
Lote 2	1,182.14	2,917.60
Lote 3	1,146.52	794.22
Total Manzana 7	4,504.60	4,504.60

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

C) NORMAS DE EDIFICACIÓN Y REGISTRO DE CONSTRUCCION

Con el fin de lograr un proyecto que genere atractivos para la ciudad y se pueda presentar una oferta conveniente para las partes solicitamos se aprueben las siguientes variaciones o excepciones a las normas de edificación y requisitos de registros de construcción vigentes en las ordenanzas respectivas:

1. Se limita el uso de las plazas públicas de uso público para actividades recreacionales pasivas, artísticas y culturales. Se prohíbe expresamente actividades comerciales de cualquier índole dentro de dichas plazas. Se prohíbe el uso de las plazas públicas para deportes, solo se permite el uso para recreación infantil que no genere ruido excesivo. Se limitará el uso y acceso a las plazas públicas a horarios y reglamentos de usos que se establecerán de común acuerdo con la municipalidad.
2. El mantenimiento de plazas y espacios públicos será por cuenta de la municipalidad, salvo que se acuerden comodatos con los propietarios de los diferentes condominios que se desarrollen.
3. En los frentes ciegos que generen los edificios de uso comercial, recreacional u otros de uso similar en los que sea inconveniente mostrar el interior de los edificios en planta baja, se podrá montar vidrieras falsas para mantener el concepto de vitalidad de la ordenanza.
4. Para limitar los espacios públicos de los privados se podrá levantar las edificaciones la altura suficiente para desarrollar un semisótano desde los linderos de la propiedad.
5. Para lograr el concepto de diversidad de la ordenanza se podrá desarrollar espacios modulares de usos múltiples en planta baja que se puedan usar solos o unificados. Los módulos podrán ser de un área mínima de 30 metros cuadrados. El uso de los espacios de planta baja será determinado por el promotor inmobiliario de acuerdo a los usos que se plantean en el concepto.
6. Las formas, colores y texturas de los edificios serán determinados por el promotor inmobiliario conservando normas de armonía urbana con el entorno que conforman los proyectos Puerto Santa Ana y Ciudad del Río.
7. Los parqueos de las plazas y espacios de uso público, así como los de los visitantes temporales están provistos en las vías del macro proyecto urbanístico por la municipalidad. Para efectos de su conservación, mantenimiento y optimización de su uso, se podrán instalar los parquímetros que generen los fondos suficientes para su mantenimiento, conservación y regulación. Al aumentarse la oferta de 750 parqueos adicionales los parqueos de alquiler y concesión entrarán a complementar la oferta de servicios parqueos que suministra la municipalidad en las calles.

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

8. Adicionalmente a los 750 parqueos que se exigen en la convocatoria, se preverá parqueos privados dentro de los predios de cada proyecto o en predios cercanos, de acuerdo a los siguientes parámetros mínimos:
- Para comercio o restaurantes: Uno por cada 50 M2 de área útil.
 - Para oficinas: Uno por cada 75 M2 de área útil.
 - Para suites de 1 y 2 alcobas: Uno por cada dos unidades de hasta 65 M2 útiles.
 - Para viviendas: Uno por cada vivienda de más de 100 M2 útiles.
 - Para hoteles: Uno por cada cuatro habitaciones
9. El área útil se define como toda aquella superficie que se pueda pisar y de la cual el propietario pueda disponer y usar en forma privada como le convenga a sus intereses. Se excluyen las áreas de equipos, instalaciones, bodegas y trastiendas de locales comerciales. Las trastiendas se contabilizan con el 30% del área de cada local. Para efectos de CUS el área útil de los hoteles se contabiliza como el área de habitaciones.
10. Coeficiente de Ocupación de Suelo COS.- Se aplicará la fórmula de las ordenanzas. Se considera como área aplicable para calcular el COS el área en planta baja techada y cerrada, utilizada para espacios de uso privado (área útil) o de uso común privado. Se excluyen las superficies de parqueos, sótanos y semisótanos, espacios semicubiertos, terrazas, espacios para equipos e instalaciones y los demás establecidos en las normas y ordenanzas.
El COS de los proyectos no podrá exceder los porcentajes establecidos en la convocatoria. En casos de que existan edificaciones que por su tipología de uso y arquitectónica excedan el COS de su predio, se podrá compensar el mismo si el promedio general del proyecto Ciudad del Río está dentro de la ordenanza.
11. Coeficiente de Uso de Suelo CUS.- Se aplicará la fórmula de las ordenanzas. Se considera como área aplicable para calcular el CUS el área de construcción techada y cerrada, utilizada para espacios de uso privado (área útil). Se excluyen las superficies de parqueos, sótanos y semisótanos, espacios semicubiertos, terrazas, espacios para equipos e instalaciones, ductos verticales y horizontales de circulación peatonal e instalación y los demás establecidos en las normas y ordenanzas.
El CUS de los proyectos no podrá exceder del 450%. En casos de que existan edificaciones que por su tipología de uso y arquitectónica excedan el CUS de su predio, se podrá compensar el mismo si el promedio general del proyecto Ciudad del Río está dentro de la ordenanza.
12. Altura de edificación.- Debido a la limitación de construcción de sótanos y a la necesidad de dotar la mayor cantidad de parqueos en el proyecto y apalancados en la altura de 140 metros que actualmente tiene el Edificio Ícono del proyecto Puerto Santa Ana, The Point, planteamos alturas de hasta 105 metros siempre y cuando los coeficientes de CUS no sobrepasen el 450%. La altura de las edificaciones se medirá desde la cota 6,50 IGM.

Proyecto: Subasta Lotes 18-01 y 18-02 Manzana 001 Puerto Santa Ana
Ubicación: Guayaquil - Ecuador
Fecha: Octubre 29 de 2014

CONSULTA PREVIA REGIMEN DE EXCEPCIÓN

13. Retiros.- Se plantea un plano con los retiros de los proyectos propuestos.
14. Adosamientos.- En vista de que en cada manzana los proyectos funcionan compartiendo sus parqueos y circulaciones, es necesario que se autorice el adosamiento de las edificaciones en sus linderos comunes. Tanto entre los lotes resultantes de las fusiones y divisiones, como con los linderos de la subestación construida en terrenos municipales.
15. Requisitos para Registros de Construcción.- Solicitamos que para la obtención de los Registros Construcción de cada edificio:
 - Se aplique el Estudio de Impacto Ambiental y su respectivo Plan de Manejo que actualmente tiene el Proyecto Puerto Santa Ana y que hemos venido utilizando para las construcciones de Ciudad del Río.
 - Se obvie el requisito de Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado, Servicio Telefónico y Servicio de Energía Eléctrica, habida cuenta que esas instalaciones las provee o las proveerá al momento de la entrega de los lotes la Municipalidad de Guayaquil.
16. El resto de normas, coeficientes y requisitos serán los establecidos en las ordenanzas respectivas.

D) APROBACIÓN DEL PLAN MASA

Debido al corto tiempo del proceso de subasta es muy difícil presentar un anteproyecto para aprobación de la municipalidad, sin embargo presentamos un plan masa con imágenes, plantas de niveles, implantación y retiros, así como cortes de estudio que permitan expresar con mayor claridad el concepto planteado y la aplicación de la variación de normas de la ordenanza para el proyecto que pretendemos desarrollar como complemento de la Ciudad del Río que estamos terminando. Se anexan perspectivas, planos y cortes

Este plan masa podrá sufrir variaciones de forma, siempre y cuando el resultado se enmarque dentro de las normas que planteamos y que sean aprobadas por la municipalidad bajo el régimen de excepción en el proceso de la subasta.



Antonio Feraud Morán.
Gerente de Planificación y Diseño

File: Consulta PSA Régimen de Excepción.doc
Adj.: Lo indicado



**ACTA DE SESION DE LA JUNTA DE VENTA DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPALES POR SUBASTA PUBLICA, PARA LA ETAPA 2 DEL
PROYECTO "PUERTO SANTA ANA", CELEBRADA EL LUNES 4 DE
NOVIEMBRE DE 2013 EN EL SALON DE LA CIUDAD DEL PALACIO
MUNICIPAL.**

En la ciudad de Guayaquil, a cuatro días del mes de Noviembre del año dos mil trece, siendo las catorce horas con treinta y seis minutos, encontrándose presentes los señores Carlos Julio Moreno Coronel, Presidente de la Junta de Venta; Ab. Daniel Veintimilla Soriano, Sub-Procurador Síndico Municipal; Ing. Julio Ocampo Córdova, Jefe de Presupuesto; con la presencia del Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil e interviniendo en calidad de actuario el Dr. Magno Marriott Barreto, se instaló en sesión, previamente convocada para el efecto, acorde a lo dispuesto por el señor Alcalde de Guayaquil, la "Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública", creada mediante Ordenanza aprobada por el M. I. Concejo Cantonal el 15 de Mayo de 2008 y su Reforma de 7 de Enero de 2010 respectivamente, para la venta de bienes inmuebles comprendidos en el Proyecto "Puerto Santa Ana" Etapa 2, destinados para los usos señalados en la "Ordenanza que norma el desarrollo Urbanístico y Arquitectónico del Proyecto Puerto Santa Ana". Constituido el quórum legal, el señor Presidente de la Junta da inicio a la sesión y dispone que el señor Secretario lea el Orden del Día correspondiente. El señor Secretario, procede a dar lectura al Orden del Día de la presente sesión: "Por instrucciones del señor Carlos Julio Moreno Coronel, Presidente de la Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública, se convoca a Sesión de la Junta para el día Lunes 4 de Noviembre de 2013 a las 14H30 en el Salón de la Ciudad, a fin de proceder a la apertura de sobres cerrados que contienen las ofertas para la Subasta de los inmuebles municipales ubicados dentro de la Etapa 2 del Proyecto "Puerto Santa Ana", descritos en la Convocatoria de 23 de Octubre de 2013.

Posterior a ello, se ordena al Secretario que proceda con la apertura de sobres, en razón de que se encontraban cerrados según las bases, lo que fue debidamente constatado por el señor Notario. El Secretario indica que hasta las 14H00 horas del día de hoy, se recibió la siguiente oferta:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

OFERENTE	FECHA/HORA DE PRESENTACIÓN	OFERTA ECONÓMICA	10 % DE LA OFERTA	INMUEBLE
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. Representante legal: Sergio Torassa	4/11/2013 131134	US\$ 4.999.567,13	US\$ 499.956,71	MACROLOTES 18-1 18-2

El señor Presidente dio por concluida la apertura de sobres, agradeciendo a todos los presentes, siendo las 15h15 y una vez finalizada la misma, así como revisada la documentación contenida en el sobre de la única propuesta, se procedió a la sumilla de cada uno de los documentos, por parte de los miembros de la Junta. Acto seguido, la Junta de Venta por **UNANIMIDAD** resuelve declararse en **SESIÓN PERMANENTE**, con el objeto de continuar con el proceso de calificación de la propuesta. La Junta encontrándose en sesión permanente, con fecha jueves 7 de Noviembre de 2013 procede al análisis de la documentación del oferente, resolviendo por unanimidad, dirigirse a PRONOBIS S.A. en los siguientes términos: "De acuerdo a la documentación presentada por Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. dentro de la actual Subasta Pública de los Macrolotes 18-1 y 18-2 ubicados en la Etapa 2 del Proyecto Puerto Santa Ana, particularmente la reforma al Estatuto de PRONOBIS, consta que la representación legal de dicha persona jurídica, será ejercida conjuntamente por Presidente y Vicepresidente.

En la Oferta interpuesta por PRONOBIS ante este Gobierno Municipal, dentro de la Subasta en cuestión, suscribe la misma el señor Sergio Torassa Bortorino, en su calidad de Presidente y representante legal, no constando la firma de quien ejerce conjuntamente la representación legal de PRONOBIS - acorde al Estatuto y su reforma así como a lo señalado en el nombramiento de Presidente - esto es, el Vicepresidente.

Con los antecedentes señalados, esta Junta de Venta requiere de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. que su Oferta presentada en la Subasta sea complementada por quien ejerce la Representación Legal en forma conjunta, dentro de PRONOBIS.

El requerimiento antes indicado, debe enviarse a la Secretaría de la Junta, hasta las 12H00 del día lunes 11 de noviembre de 2013.

Con fecha 11 de Noviembre de 2013 la Junta recibe el oficio DF-2013-2509 de Noviembre 8 de 2013 suscrito por el Econ. Omar Stracuzzi O. Director Financiero Municipal, dirigido al Ing. Enrique Camposano C. Subdirector Financiero Municipal, en el cual se establece: "Sirva la presente para defegar a usted, para que en mi



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

representación asista a las sesiones de la Junta de Venta de Bienes inmuebles Municipales por Subasta Pública para las etapas 2 y 1-A de Puerto Santa Ana, desde la presente fecha hasta el 13 de diciembre del presente año".

La Junta, continuando en sesión permanente de lunes 11 de Noviembre de 2013 conoció el oficio antes citado, acogiendo el mismo por unanimidad e incorporando al Ing. Camposano; en calidad de miembro de la Junta, de modo que continúe la actual Subasta.

En la fecha antes mencionada y en sesión permanente, la Junta conoció la respuesta enviada por el Sr. Sergio Torassa, Presidente de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. cuyo tenor es el siguiente: "En relación a su oficio JPSA-18-1-2-2013-003 del 7 de Noviembre del 2013, entregado a mi representada el día de hoy, me permito indicar que el *Artículo Décimo.- Representación legal* del Estatuto Social vigente de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., contenido en la Escritura Pública de Reforma y Codificación de los Estatutos Sociales otorgada por el Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil el 10 de septiembre del 2012, de la cual se hace referencia a su Oficio, establece "...*Para concurrir a nombre de la compañía ante los juzgados y tribunales, ante las autoridades y entidades administrativas del Estado, ante los órganos de control y ante las Instituciones de derecho privado con finalidad social o pública, ejerciendo los derechos de petición y de defensa, lo cual excluye la posibilidad de contratar y obligar a la compañía, están todos los funcionarios plenamente autorizados para hacerlo individualmente.*" (la negrilla y subrayado es mío).

En tal sentido, es necesario precisar que nuestra Oferta es una declaración unilateral de interés para seguir generando desarrollo urbanístico en la Ciudad a través de la adquisición de los inmuebles objeto de la Subasta, que en caso de ser aceptada por la M.I. Municipalidad de Guayaquil traerá como consecuencia la instrumentación de documentos contractuales en lo que sí corresponde, de acuerdo a nuestro Estatuto, la comparecencia conjunta de los representantes legales de Pronobis, en virtud de las obligaciones que contraería mi representada.

A pesar de lo expuesto, con la finalidad de no obstaculizar el proceso de Subasta y como un acto de nuestra buena voluntad adjunta a la presente original de Oferta con el mismo contenido al presentado, suscrito conjuntamente por los representantes legales de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A."

En efecto, anexo al texto anterior, consta con fecha 4 de Noviembre de 2013 un nuevo ejemplar de Oferta económica, de contenido idéntico, al presentado por PRONOBIS para la apertura de sobres cerrados, pero contando con las firmas del Sr. Sergio Torassa Bertorino, Presidente de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS



S.A. y de la Sra. Cecilia Aragón de Pita, Vicepresidenta de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

En virtud de lo anterior, encontrándose esta Junta de Venta, en estado de resolver, como en efecto lo hace, una vez analizada la documentación jurídica, financiera y urbanística presentada por PRONOBIS S.A. acorde a la Convocatoria a la presente Subasta Pública y en ejercicio de las atribuciones legales de las cuales se encuentra investida, adopta por unanimidad la siguiente Resolución: Calificar la oferta presentada por PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. así como la forma de pago y adjudicar a dicha persona jurídica, los Macrolotes materia de la presente Subasta, esto es, 018-1 y 018-2 ubicados en la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico Puerto Santa Ana, según la descripción siguiente:

N°	TIPO DE PROPIEDAD	MARZANA	LOTE	CÓDIGO CATASTRAL
1	MACROLOTE	0001	018-1	28-0001-018-01
2	MACROLOTE	0001 -	018-2	28-0001-018-02

Concluido lo anterior, la Junta adopta además, las siguientes Resoluciones destinadas a viabilizar el proceso de adjudicación de los DOS inmuebles, materia de la presente Subasta Pública:

PRIMERA: La Junta en igual forma, toda vez que se realizó el estudio económico correspondiente, acepta la forma de pago propuesta por PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. esto es a) 10% del valor de la oferta (\$499.956,7) al momento de la subasta; b) 20% del valor de la oferta (\$999.913,43) a los 30 días posteriores a la adjudicación de la propuesta; c) 70% del valor de la oferta (\$3.499.696,99) a ser cancelados durante los próximos 8 años bajo la siguiente tabla de amortización:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

Pago	Interes	Capital	Dividendo	Capital reducción
1	142,962.62	17,037.38	160,000.00	3,482,559.61
2	142,266.55	17,733.35	160,000.00	3,454,926.26
3	141,542.24	18,457.76	330,000.00	3,276,468.50
4	139,843.74	19,156.26	330,000.00	3,080,312.23
5	125,830.75	20,159.25	330,000.00	2,876,142.99
6	117,490.44	21,250.55	330,000.00	2,663,633.43
7	108,809.43	22,190.57	330,000.00	2,442,442.86
8	99,773.79	23,025.21	330,000.00	2,212,216.65
9	90,359.95	23,630.95	330,000.00	1,972,585.70
10	80,580.43	24,419.87	330,000.00	1,723,155.82
11	70,391.32	25,608.68	330,000.00	1,463,557.15
12	59,786.31	27,023.65	330,000.00	1,193,343.45
13	48,748.08	28,251.92	330,000.00	912,091.51
14	37,258.94	29,741.06	330,000.00	619,350.47
15	25,300.47	30,690.53	330,000.00	314,650.94
16	12,853.49	314,650.94	327,504.43	0.00

SEGUNDA: La Junta Resuelve así mismo lo siguiente: Considerando que el adjudicatario **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** efectuará pagos a plazo, forme parte integrante de esta Resolución, la Tabla de Amortización correspondiente, elaborada para el efecto por la Dirección Financiera Municipal, quien será la encargada de efectuar el control y seguimiento de los pagos que deban efectuarse, y una vez realizados íntegramente los pagos del valor de los DOS inmuebles de Puerto Santa Ana Etapa 2 - materia de la presente Subasta - procederá la escrituración por parte de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, a favor del adjudicatario en cuestión, escritura que servirá de título de Dominio, previa su inscripción en el Registro de la Propiedad. La presente Acta, así como la Tabla de Amortización mencionada, deberá ser protocolizada ante el notario público que intervino en la subasta, para la plena validez de la misma.

TERCERA: La Junta dispone por Secretaría, notificar con copia de la presente Acta a la Dirección Financiera Municipal, para instrumentar la documentación de Control y Pago de las deudas pendientes con el adjudicado **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** la cual formará parte integrante de esta adjudicación.

CUARTA: La Junta dispone que su Secretario, envíe a la Dirección Financiera Municipal, el respectivo pago del valor del 10% de la oferta presentada en esta subasta, el cual a continuación se detalla en el siguiente cuadro:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

No.	ADJUDICADO	CHEQUE No.	CUENTA No.	BANCO	VALOR US\$	INMUEBLES
1	PRONOBIS S.A.	033235	02-00500132-7	PRODUBANCO	499.955,73	MACROLOTE 18-1 y 18-2

En virtud de lo anteriormente resuelto, se establece la información siguiente en lo que respecta al oferente adjudicado:

N°	TIPO DE PROPIEDAD	MANZANA	LOTE	CÓDIGO CATÁSTRAL	ADJUDICADO
1	MACROLOTE	0001	018-1	28-0001-018-01	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
2	MACROLOTE	0001	018-2	28-0001-018-02	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

La Junta estima igualmente que, el otorgar la adjudicación de los DOS inmuebles materia de subasta, antes mencionados y descritos, no implica transferencia inmediata de dominio de dichos inmuebles, sino que tal transferencia, se producirá en virtud de la solución o pago total del valor de las propiedades y crédito concedido.

Sobre lo actuado, la Junta resuelve entregar Acta de adjudicación de los bienes inmuebles materia de la Convocatoria, al único oferente calificado en la subasta, es decir, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en la persona de su Presidente, señor Sergio Forassa Bertrando.

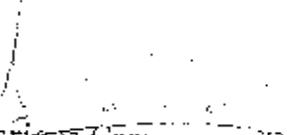
Siendo las citadas horas con cuarenta minutos del Lunes 11 de Noviembre de 2013 y teniendo en cuenta que la Junta agotó la materia de esta Sesión permanente, el señor Presidente cierra la misma y dispone que se elabore esta Acta la cual fue leída de principio a fin y puesta a consideración de los miembros de la Junta, quienes firman en unidad de acto para constancia.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

Carlos Julio Moreno Coronel
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE VENTA


Ab. Daniel Veintimilla Seriano
SUB-PROCURADOR SÍNDICO
MUNICIPAL


Ing. Enrique Camposano Castro
SUBDIRECTOR FINANCIERO


Dr. Magno Marriott Barreto
SECRETARIO DE LA JUNTA DE VENTA