



CONCEJO

Guayaquil, 25 de junio de 2024
Oficio Nro. DAJ-IJ-2024-4832

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

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARIA MUNICIPAL
RECIBIDO
25 JUN 2024 HORA 9:55
FIRMA

Asunto: SMG-AAA-2024-10467

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual se remite el oficio Nro. **DUMCE-2024-15145** suscrito por el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y el memorando Nro. **DUMCE-CEM-2024-9675** suscrito por el Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, que se refiere a la solicitud de aprobación de inclusión del predio signado con código catastral Nro. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11NE y 3° Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), en donde se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL" en virtud del requerimiento Nro. 2024-42216 presentado por el Coordinador de Proyectos Uribe Schwarzkopf autorizado por el presidente de Uribe Schwarzkopf, cúpleme informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante comunicación ingresada a través del requerimiento Nro. **2024-42216** de fecha 06 de mayo de 2024, el señor el Jorge Arévalo M., Coordinador de Proyectos Uribe Schwarzkopf en calidad de Coordinador de Proyectos Uribe Schwarzkopf autorizado por el presidente de Uribe Schwarzkopf, solicitó al Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (a la época), lo siguiente:

(...) El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales" (DUAE), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuestos en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAE "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario. (...)

1.2. A través del memorando Nro. **DUMCE-CEM-2024-9675** del 24 de junio de 2024, el Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, informaron al Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, lo siguiente:

"(...) INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo con la consulta en el Sistema de Catastro, el FIDEICOMISO YG consta como propietario del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, el cual registra una superficie de solar de 5510,06, además consta como solar vacío.

(...)

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

- Según el mapa 64.1 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023", el predio en consulta se encuentra en el PIT-05 NORTE 1 (Distrito 05), calificado como Sector Puerto Santa Ana Etapa 3-ZP1-STA.ANA (ETAPA 3) y Zona Especial Vulnerable (ZE-V).

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La descripción del proyecto adjunto a la solicitud del usuario, expresa la siguiente:

"El proyecto Yoo Guayaquil, concebido como una edificación esbelta de 46 niveles de uso mixto, refleja un programa arquitectónico predominante residencial y complementado con espacios comerciales. La infraestructura albergará locales comerciales, 633 apartamentos, áreas de estacionamientos, así como espacios comunes que incluyen piscinas, lounge, restaurante, sala de juegos, sala para niños, spa, gimnasio, área de coworking, auditorio, cine y bolos. La inclusión abundante de vegetación de terrazas y balcones no solo busca reducir la ola de calor, sino también crear entornos agradables para el disfrute de residentes y visitantes. (...)

CONSULTA DE VALORES A CANCELAR:

- El 15 de junio de 2024 se procedió a enviar el Memorando No. **DUMCE-CEM-2024-9004**, solicitando que se nos remita los valores y montos a pagar por parte del FIDEICOMISO YG.
- Mediante Memorando No. **DUMCE-CA-2024-9611**, del 21 de junio de 2024, remitido por el Arg. Paul Iturralde G. Msc., **Coordinador General 2 de Catastro y Avalúos**, se indica lo siguiente:

".../..."

"Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por compra de la edificabilidad en Zona de Promoción Especial es igual a \$49.759,08 dólares americanos."

".../..."

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA:

- El 14 de junio de 2024 mediante Memorando No. **DF-1590-2024**, remitido por el Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez, **Director General Financiero**, se indica lo siguiente:

".../..."

En atención al oficio No. **DUMCE-CEM-2024-10362**, en el que se menciona el requerimiento No. **001-2024-0042216** ingresado el 08 de mayo de 2024 por el FIDEICOMISO YG, con RUC **0993379709001**, en calidad de propietarios del predio, ubicado en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje SNE, en Puerto Santa Ana etapa 3, quienes solicitaron ser clasificados como proyecto de "Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales", y en el que se convocó a una reunión de trabajo el 22 de mayo de 2024, a la cual asistió mi delegada, el Ing. Johnny Alcivar Zavala, **Coordinador General Financiero 2**, a fin de analizar la documentación proporcionada por el solicitante, correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto, en la que se trató el requerimiento No. **001-2024-0042216**, respecto a la factibilidad técnica del proyecto "YOO" para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales, esta Dirección Municipal emite pronunciamiento favorable al respecto, en el marco de nuestras competencias.

".../..."

(...)

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, se considera procedente que el M. I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica, resuelva lo siguiente:

- Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Al tratarse de la modificación en el aprovechamiento del suelo establecida en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, 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 establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

(...)

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esta deberá contar con el registro de construcción aprobado.

II. BASE LEGAL:

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. 323.-Aprobación de otros actos normativos. -El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)

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 las 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 la 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.

(...)

100.8. El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

100.8.1. Por cambio en el uso de suelo:

Se entenderá por cambio de uso del suelo a lo establecido en el Art. 92.1 de la presente Ordenanza, y se pagará por cada m² útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$CODe = [(valor\ final\ del\ terreno - valor\ inicial\ del\ terreno) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo\ por\ parte\ del\ GAD\ Municipal\ de\ Guayaquil]$

$$\left[\left(\frac{VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO \times ÍNDICE\ DE\ REVALUO}{VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO} \right) - VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

- $CODe$ = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del terreno que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto DUAE
- Índice de revalorización = será el que corresponda conforme a cada caso de acuerdo con la tabla de índices de revalorización aplicables para concesión onerosa de derecho (Anexo 4).
- Área útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por la DUAE. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

100.8.2. Por compra de edificabilidad:

Se paga por cada m² de área total edificable imputable para el cálculo del CUS, excedente de la norma básica, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$CODe = At \times Ac \times Aec \times (\% \text{ participación del GAD Municipal})$$

Act

Donde:

- $CODe$ = Concesión onerosa de derecho por incremento de edificabilidad.
- At = área total del terreno
- Ac = avalúo catastral vigente en metros cuadrados para el predio específico
- Act = área en metros cuadrados correspondiente al CUS asignado al predio específico conforme a norma vigente
- Aec = área en metros cuadrados excedente solicitada por sobre el CUS fijado conforme a norma
- % de participación del GAD Municipal = 5%

En los proyectos DUAE se podrá aprobar únicamente una edificabilidad máxima equivalente a la más alta asignada a las subzonas de edificación, y en caso de ser necesario un incremento máximo del 40% sobre este. En el caso de que el proyecto necesite un mayor aprovechamiento, se aplicará la fórmula correspondiente a concesión onerosa por edificabilidad y además del pago por cambio de uso, se pagará por cada m² adicional de edificabilidad aprobada.

(...)

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas: (...)

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometida a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE. (...)

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, o favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.
 - Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en el DUAE o en los lugares que defina el GAD Municipal de Guayaquil.
 - Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
 - Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.

- Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

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

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

100.12. Valoración de los pagos en especie. - La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
 - a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.
- b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.** - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:
 - b1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;

- b3. *Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.*
- c) *Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:*
- c1. *El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.*
 - c2. *Las fases y cronograma de construcción o consolidación.*
 - c3. *Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.*
 - c4. *Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.*

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - *Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previo informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidos en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser permitida, previo a la obtención del respectivo permiso de construcción.*

La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

(...)

NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 112.- Las normas sectoriales son un instrumento complementario de planificación, consecuencia de la necesidad de cubrir los requisitos específicos de un sector con normativa más concreta y acercada a la realidad local. Estas normativas aplicarán en polígonos o sectores predeterminados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil. Las normas sectoriales incluidas en la presente ordenanza son:

- Vía a la costa
- Puerto Santa Ana
- Chongón - Daular
- Embalse Chongón
- Posorja

Art. 113.- Otras normas sectoriales. - Sin perjuicio de las normas sectoriales contenidas en la presente Ordenanza, y conforme al PUGS del cantón Guayaquil, el GAD Municipal podrá, conforme a las necesidades de la planificación territorial, otras normas sectoriales en otras ubicaciones del cantón o modificar las existentes mediante el Instrumento complementario de planificación que corresponda, debidamente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso las normas sectoriales podrán modificar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS. (...)

PUERTO SANTA ANA ETAPA 3

Art. 116.- Norma sectorial que reglamenta al desarrollo urbanístico y arquitectónico del proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3".

116.1. Objeto. -

116.1.1. La presente Reglamentación tiene por objeto permitir el desarrollo de edificaciones dentro del sector de Puerto Santa Ana, Etapa 3, mediante el establecimiento de normas y criterios de diseño a los que tendrán que regirse los proyectos arquitectónicos, sean éstos de iniciativa privada o pública, que se desarrollen dentro del área establecida.

116.1.2. Ajustar las normas específicas de la planificación general de la ciudad previstas para el sector, en los temas de Edificabilidad, Usos del Suelo, Vialidad, Infraestructura, con los objetivos y demandas particulares que demande el proyecto "Puerto Santa Ana", Etapa 3.

116.1.3. Lograr un área de usos mixtos que permita que el peatón sea el protagonista, diseñando calles caminables que incluyan áreas verdes y elementos que protejan del clima al peatón.

Preservar la conexión visual del río.

Organizar la vialidad tanto vehicular como peatonal.

Promover corredores peatonales en el interior de las cuadras.

Generar conexiones entre edificaciones en plantas 1 y 2 impulsando el comercio en planta baja.

Lograr edificaciones retiradas entre sí, permitiendo visibilidad entre edificios.

(...)

al


III. **CRITERIO JURÍDICO:**

Por lo antes expuesto, y al tratarse de un tema eminentemente técnico, en el cual el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, mediante oficio Nro. **DUMCE-2024-15145** de fecha 24 de junio de 2024 y el Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, mediante memorando Nro. **DUMCE-CEM-2024-9675** de fecha 24 de junio de 2024, respectivamente, indicaron que el proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) denominado "YOO GUAYAQUIL", cumple con los requisitos del Art. 92 y 93 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil" y normativa jurídica aplicable, y acorde a las factibilidades técnicas otorgadas por las empresas prestatarias de servicios y diferentes dependencias municipales, esta Procuraduría Síndica Municipal no encuentra impedimento de carácter jurídico para que, la Máxima Autoridad Municipal -de considerarlo pertinente- y de conformidad con lo establecido en el artículo 323 del COOTAD, remita para conocimiento y resolución del M.I. Concejo Municipal, la aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) que contiene el cambio del aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral Nro. 28-0003-003-2, en el cual se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL", ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11NE y 3° Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher.

Para tal efecto, deberán considerarse las recomendaciones sugeridas en el memorando Nro. **DUMCE-CEM-2024-9675** de fecha 24 de junio de 2024, en particular, la obligación de proceder con el Plan Parcial que viabilice el referido Proyecto, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE.

Sin otro particular, quedo de Usted.

Atentamente,



Ab. Francisco Mendoza Vélez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

Adjunto:	Expediente
Con copia:	Ab. Luis Salazar E., DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
SMG-AAA-2024-10467

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

De mi consideración:

Traslado para su conocimiento el oficio **DUMCE-2024-15145**, memorando **DUMCE-CEM-2024-9675** y expediente, referentes al trámite de Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "YOO GUAYAQUIL", en virtud del requerimiento No. 2024-42216 presentado por el Fideicomiso YG, en calidad de propietario del proyecto.

En tal razón, sírvase emitir criterio legal coadyuvante a la prosecución del trámite, de ser procedente.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

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

M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

24 JUN 2024

Hora: 15:30 p.m.
ASESORÍA JURÍDICA

Elaborado por:	Julio Mendieta Mora, Asistente Administrativo.
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, Coordinador General 2.
Con copia:	Arq. Fernando Añazco Campoverde, Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. Arq. Luis Alfonso Salto Espinoza, Asesor de Alcaldía.
Anexo:	Lo indicado.



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL

Ciudad
de todos



Guayaquil, 24 de junio del 2024

Oficio No. DUMCE-2024-15145

Página 1 de 2

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARÍA MUNICIPAL

RECIBIDO



24 JUN 2024

HORA

14:41

FIRMA

5913

Señor
Aquilés Alvarez
Alcalde de Guayaquil

En su despacho.

Asunto: Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial del proyecto "Yoo Guayaquil", código catastral N.º 28-0003-003-2

Ref.: Requerimiento N.º 2024-42216.

Con requerimiento No. 2024-42216 ingresado el 06 de mayo de 2024, el FIDEICOMISO YG, en su calidad de propietario del proyecto a construirse en el predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana Etapa 3, 3º Callejón 11NE y 3º Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, Parroquia Tarqui, solicita [...] "El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales" (DUAÉ), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuesto en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAÉ "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario." [...], debido a que el proyecto denominado "Yoo Guayaquil" requiere el cambio en el aprovechamiento del suelo de su proyecto Residencial/Comercial.

Al respecto sírvase encontrar adjunto el Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675 del 24 de junio de 2024, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar, Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Ab. Fernando Suárez, MSc., Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, el mismo que indica en su parte pertinente:

{...}

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, se considera procedente que el M.I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica resuelva lo siguiente:

- Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAÉ) para el Cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Al tratarse de la modificación en el aprovechamiento del suelo establecida en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAÉ se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAÉ, 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 establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.





Guayaquil, 24 de junio del 2024

Oficio No. DUMCE-2024-15145

Página 2 de 2

Se adjunto enlace donde podrá visualizar la documentación referente al proyecto "YOO GUAYAQUIL" con la finalidad de que se realice el análisis respectivo.

YOO GUAYAQUIL - DUAE

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobado.

(...)"

Particular que traslado a efectos de que el M. I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica, resuelva aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Arq. Fernando Añazco Campoverde, MSc.

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Elaborado por:	Arq. Ines Santos – Analista Técnico de Control de Edificaciones y Minero 3	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde – Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero	
Adjunto:	Memorando DUMCE-CEM-2024-9675	
Con copia:	Ing. Jorge Dillon A., Director Financiero Ing. Choveli Navarrete S., Jefa de Garantía y Valores Ing. Ma. Piedad Palacios M., Asesora de Secretaría Municipal. Ab. Fernando Suarez V., MSc. Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales. Ing. Cristhian Benalcazar, Coordinador General 1 de Control de Edificaciones y Control Minero Abg. Patricio Huayamave M., Especialista 2	

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

De: Ing. Cristhian Benalcázar O.
Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero

Ab. Fernando Suárez V.
Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales

Asunto: Requerimiento No. 2024-42216. Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial del proyecto "Yoo Guayaquil", ubicado en el predio con código catastral N.º 28-0003-003-2

De nuestras consideraciones:

En atención al requerimiento **No. 2024-42216** ingresado el 06 de mayo de 2024, por el FIDEICOMISO YG, en su calidad de propietario del proyecto a construirse en el predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana Etapa 3, 3º Callejón 11NE y 3º Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, Parroquia Tarqui, mediante el cual solicita [...] "El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales" (DUAE), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuesto en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAE "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario." [...], debido a que el proyecto denominado "Yoo Guayaquil" requiere el cambio en el aprovechamiento del suelo de su proyecto Residencial/Comercial; cumpíenos indicar lo siguiente:

INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo con la consulta en el Sistema de Catastro, el FIDEICOMISO YG consta como propietario del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, el cual registra una superficie de solar de 5510,06m², además consta como solar vacío.





- Según el mapa 64.1 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023", el predio en consulta se encuentra en el PIT-05 NORTE 1 (Distrito 05), calificado como Sector Puerto Santa Ana Etapa 3 – ZP1-STA. ANA (ETAPA 3) y Zona Especial Vulnerable (ZE-V).

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

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

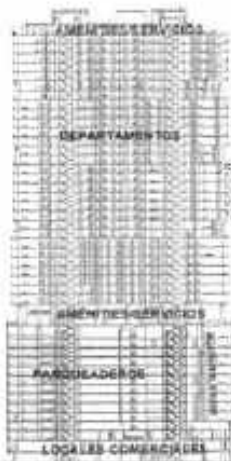
"El proyecto Yoo Guayaquil, concebido como una edificación esbelta de 46 niveles de uso mixto, refleja un programa arquitectónico predominantemente residencial y complementado con espacios comerciales. La infraestructura albergará locales comerciales, 633 apartamentos, áreas de estacionamiento, así como espacios comunes que incluyen piscina, lounge, restaurante, sala de juegos, sala para niños, spa, gimnasio, área de coworking, auditorio, cine y bolos. La inclusión abundante de vegetación en terrazas y balcones no solo busca reducir la isla de calor, sino también crear entornos agradables para el disfrute de residentes y visitantes.

(...)

1.7. Uso principal y complementario.

YOO Guayaquil es un edificio que ha sido diseñado para ser un ícono arquitectónico, que fusiona la elegancia de los departamentos residenciales con la conveniencia de usos complementarios, creando un espacio multifuncional que encarna en la modernidad y comodidad. De los 46 pisos, 39 cuentan con áreas destinados principalmente para la vida residencial, ofreciendo una amplia gama de apartamentos que van desde acogedores estudios hasta suites y pent-houses.

Cada unidad habitacional ha sido diseñada para maximizar el confort y la funcionalidad, con vistas panorámicas que abarcan el paisaje urbano. La arquitectura y los materiales utilizados se combinan para crear un ambiente sofisticado y acogedor.



Arquitecto: Decido edificio con distribución de usos

Además de los departamentos, el edificio alberga usos complementarios que elevan la experiencia de vida de quienes habitan en él. En los primeros pisos se encuentran proyectados locales comerciales que ofrecen una variedad de servicios y productos, proporcionando a los residentes la conveniencia de tener todo a su alcance. Podrán emplearse desde cafeterías y boutiques hasta servicios esenciales, estos espacios comerciales añaden vitalidad y funcionalidad al edificio.

Los estacionamientos, distribuidos estratégicamente en los niveles 3-14, garantizan una solución eficiente para las necesidades de movilidad de los residentes y visitantes. La accesibilidad se combina con un diseño intuitivo para proporcionar un flujo sin inconvenientes y contempla espacios para estacionamientos para discapacitados y carga eléctrica, cumpliendo con lo requerido en la Ordenanza de Edificaciones.

Por otra parte, las amenidades, situadas en diversos niveles, ofrecen un oasis de relajación y recreación. Desde gimnasios y spas hasta áreas verdes y salones de entretenimiento, cada espacio está siendo pensado para enriquecer la calidad de vida de los residentes. Estas áreas compartidas fomentan la interacción social y la creación de una comunidad, convirtiendo el edificio en un hogar completo y autosuficiente, que equilibra la comodidad moderna con la sofisticación arquitectónica.

(...)

1.9. Funcionalidad.

En cuanto a la funcionalidad del edificio y la categorización de las áreas, se asigna la siguiente distribución:

1. Áreas públicas

- **COMERCIALES:** El proyecto incorpora locales comerciales distribuidos desde la planta baja hasta el cuarto piso.

2. Áreas semipúblicas

- **PARQUEADEROS:** Los departamentos denominados "DRIVE IN" ocupan desde el quinto piso, compartiendo espacio con los estacionamientos hasta el decimocuarto piso.

3. Áreas privadas

- **COMUNALES:** Las áreas comunales se sitúan exclusivamente en los pisos 15, 16 y 46, con acceso restringido únicamente a los propietarios de los departamentos.
- **VIVIENDAS:** Los departamentos designados como "DRIVE IN" se encuentran ubicados desde el quinto piso, compartiendo espacio con los parqueaderos hasta el decimocuarto piso. A partir del piso 17 hasta el 45, los departamentos ocupan la totalidad del piso sin compartir área con otros elementos.

Se cuenta con cuatro categorías de departamentos: E, A, B y C, cada una diseñada para satisfacer las distintas necesidades de diversos tipos de familias.

- **Tipo E:** Departamento de estudio (1 persona)
- **Tipo A:** Departamento (1 persona o 1 pareja)
- **Tipo B:** Departamento (1 pareja + 1 hijo)
- **Tipo C:** Departamento (1 pareja + 2 hijos)

.../...

NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE:

- 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, establece:

".../..."

Art. 139. - Planes Parciales. - Respecto a los Planes Parciales, sus parámetros generales de formulación se encuentran establecidos en el componente estructurante 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 respectiva.

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.

".../..."

- La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el miércoles 30 de marzo de 2022 y la "Primera Reforma a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil" en el Registro Oficial – Edición Especial No. 1178, el martes 19 de diciembre de 2023, establece:

".../..."

21.2. Intensidad de edificación. - Son los parámetros urbanísticos que definen la cantidad de metros cuadrado de una edificación en un solar, se refiere a la superficie total que puede tener un edificio (edificabilidad).

21.2.1. La intensidad de la edificación se compone de los siguientes coeficientes:



(...)

b) **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS).** - Corresponde a la relación entre la superficie total construida (AC) en todas las niveles de la edificación dividido para la superficie total del terreno (AT). Este indicador nos ayudará a establecer el total máximo de metros cuadrados útiles permitidos de ser construidos en un solar.

(...)

Área no computable en el CUS. - Para el cálculo de este componente, no se considerará lo siguiente:

- 1.- La parte edificada hacia el subsuelo, bajo nivel de acera.
- 2.- Las áreas construidas destinadas para estacionamientos, cubierta, para servicio de sus residentes o visitantes. A excepción de que en un predio exista una edificación de uso comercial exclusivo de parqueo.
- 3.- Las áreas construidas destinadas para instalaciones técnicas del edificio, (cuarto de máquinas, cuarto de aires acondicionados, cuarto de bamba hidráulicas, cuarto de desechos sólidos, pasas de luz, escaleras de emergencia, cuarto de equipos, tanques de gas, piscinas o cualquier equipamiento similar).

Para edificaciones multifamiliares, comerciales y de servicios no se considera en el cálculo del CUS las áreas de circulación vertical (escaleras, ascensores).

(...)

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 las 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 arquitectónicas y/o urbanísticas, 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 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m².
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.

92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE, 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 de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

92.2. Condiciones de Ordenamiento asignadas: una vez aprobada la calificación como proyecto DUAE y si este significa cambios en el uso y aprovechamiento del suelo, se procederá con el respectivo Plan Parcial previo a registrar en el sistema municipal las nuevas condiciones asignadas a él o los predios en específico.

92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo: el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidas 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.

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

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 Urbanos Arquitectónicos Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. *Previo a acogerse al proceso 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, la cual deberá estar certificada por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. 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.*
2. *Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:*
 - a. *El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,*
 - b. *Memoria técnica descriptiva*
 - c. *Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestadoras de servicios de infraestructura básicos,*
 - d. *Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.*
 - e. *Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinadas en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.*
 - f. *Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.*
 - g. *Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)*
3. *La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), recepcionará 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), INTERAFUA, 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:

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 otros 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 validez 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.

(...)

100.8. El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

(...)

100.8.2. Por compra de edificabilidad:

Se paga por cada m² de área total edificable imputable para el cálculo del CUS, excedente de la norma básica, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$CODE = \frac{At \times Ac \times Aec \times (\% \text{ participación del GAD Municipal})}{Act}$$

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derecho por incremento de edificabilidad.
- At = área total del terreno
- Ac = avalúo catastral vigente en metros cuadrados para el predio específico



- Act = área en metros cuadrados correspondiente al CUS asignado al predio específico conforme a norma vigente
- Aec = área en metros cuadrados excedente solicitada por sobre el CUS fijado conforme a norma
- % de participación del GAD Municipal = 5%

En los proyectos DUAE se podrá aprobar únicamente una edificabilidad máxima equivalente a la más alta asignada a las subzonas de edificación, y en caso de ser necesario un incremento máximo del 40% sobre este. En el caso de que el proyecto necesite un mayor aprovechamiento, se aplicará la fórmula correspondiente a concesión onerosa por edificabilidad y además del pago por cambio de uso, se pagará por cada m² adicional de edificabilidad aprobado.

(...)

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinera o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstos para el efecto.



- Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en el DUAE o en los lugares que define el GAD Municipal de Guayaquil.
- Beneficios a favor de la comunidad, derivadas de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación o los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
- Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.
- Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecida el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

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

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

100.12. Valoración de los pagos en especie. - La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuado por parte del promotor, incluyendo:
 - a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizada correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarado por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.
- b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.** - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos



públicas, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- b1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
 - b3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de Interés social y/o los equipamientos públicos, declarado por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.
- c) **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.** - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:
- c1. El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que propóngan dar en pago.
 - c2. Las fases y cronograma de construcción o consolidación.
 - c3. Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.
 - c4. Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

- 100.13. **Pago monetario de contado o por cronograma de pago.** - Previa a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizadas mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previa informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidos en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción a relación a la fase a ser permitida, previa a la obtención del respectivo permiso de construcción.



La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

(...)

NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 112.- *Las normas sectoriales son un instrumento complementario de planificación, consecuencia de la necesidad de cubrir los requisitos específicos de un sector con normativa más concreta y acercada a la realidad local. Estas normativas aplicarán en polígonos o sectores predeterminados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil. Las normas sectoriales incluidas en la presente ordenanza son:*

- *Vía a la costa*
- *Puerto Santa Ana*
- *Chongón - Daular*
- *Embalse Chongón*
- *Posorja*

Art. 113.- *Otras normas sectoriales. - Sin perjuicio de las normas sectoriales contenidas en la presente Ordenanza, y conforme al PUGS del cantón Guayaquil, el GAD Municipal podrá, conforme a las necesidades de la planificación territorial, otras normas sectoriales en otras ubicaciones del cantón o modificar las existentes mediante el instrumento complementario de planificación que corresponda, debidamente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso las normas sectoriales podrán modificar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS.*

(...)

PUERTO SANTA ANA ETAPA 3

Art. 116.- *Norma sectorial que reglamenta al desarrollo urbanístico y arquitectónico del proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3"*

116.1. Objeto. -

116.1.1. *La presente Reglamentación tiene por objeto permitir el desarrollo de edificaciones dentro del sector de Puerto Santa Ana, Etapa 3, mediante el establecimiento de normas y criterios de diseño a los que tendrán que regirse los proyectos arquitectónicos, sean éstos de iniciativa privada o pública, que se desarrollen dentro del área establecida.*

116.1.2. *Ajustar las normas específicas de la planificación general de la ciudad previstas para el sector, en los temas de Edificabilidad, Usos del Suelo, Vialidad, Infraestructura, con los objetivos y demandas particulares que demande el proyecto "Puerto Santa Ana", Etapa 3.*

116.1.3. *Lograr un área de usos mixtos que permita que el peatón sea el protagonista, diseñando calles caminables que incluyan áreas verdes y elementos que protejan del clima al peatón. Preservar la conexión visual del río. Organizar la vialidad tanto vehicular como peatonal. Promover corredores peatonales en el interior de las cuadras. Generar conexiones entre edificaciones en plantas 1 y 2*



impulsando el comercio en planta baja. Lograr edificaciones retiradas entre sí, permitiendo visibilidad entre edificios.

116.1.4. Facilitar el cumplimiento de los fines del Proyecto a lo largo del tiempo, de modo que incorpore la flexibilidad necesaria a la normativa aplicable para el mejor manejo de los proyectos y obras. 116.1.5. Evitar congestiones de la red vial pública existente en el entorno al Proyecto Puerto Santa Ana, a través de propuestas de reordenamiento de la circulación y aparcamiento al interior del sector y su consecuente enlace externo, dentro de un marco de accesibilidad necesario a los servicios e instalaciones de turismo, comercio, residencia, del proyecto.

116.1.6. Instrumentar las normas propuestas con otras disposiciones administrativas, legales, técnicas necesarias para su desarrollo.

116.1.7. Mediante esta instrumentación manejar y aplicar los conceptos urbanísticos que el sector requiere, para ir insertándose al nuevo urbanismo al cual se dirige la visión de Guayaquil, y convertirse en modelo de sostenibilidad, en función de mejorar la movilidad, construir edificios capaces de optimizar el uso energético y ser amigables con el medio ambiente, implantar usos mixtos, reducir el uso del vehículo motorizado, crear más espacios caminables y promover el uso de la bicicleta.

116.2. Ámbito. – *Las normas y disposiciones contempladas en la presente Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones se aplicarán en todos los proyectos que se desarrollen dentro de la siguiente área de intervención:*

*Por el Norte: Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín;
Por el Sur: 3° Callejón 11 NE; Por el Este: Río Guayas; y,
Por el Oeste: Av. Pedro Menéndez Gilbert.*

116.3. Alcance. – *El proyecto "Puerto Santa Ana" Etapa 3, que comprende el territorio especificado en el ámbito de la presente Ordenanza, propuesta por la Municipalidad de Guayaquil, requiere ser instrumentado tanto en los aspectos legales como en los técnicos y administrativos de procedimientos, a fin de garantizar su adecuada realización.*

Es necesario manejar criterios, normas generales y específicas que se plantean dentro de la presente Ordenanza como resultado del análisis de realidades y necesidades, y que permitirán llegar a un marco real de funcionalidad de un proyecto urbano que viabilice ambos intereses e iniciativas.

Las normas específicas por otro lado deben contribuir al desarrollo social, cultural y productivo de Puerto Santa Ana. En consecuencia, se debe admitir los usos comerciales, culturales, de residencia, recreación y turismo dentro del proyecto, que permitan la consecución de objetivos.

En ese marco, la presente reglamentación, sintetiza los criterios que se emplearán para el desarrollo de las áreas públicas, así como las normas mínimas que deberán respetar y seguir los ciudadanos para el desarrollo de las edificaciones y actividades a implantarse dentro del ámbito señalado en el Art. 116.2 del presente instrumento.

116.4. Clasificación de la zona correspondiente al proyecto Puerto Santa Ana. –

116.4.1. Todo el polígono que comprende el proyecto Puerto Santa Ana, etapa 3 que incluye al ámbito definido en esta Ordenanza, se encuentra en la subzona "Zona Pericentral Uno - Santa Ana Etapa Tres" ZP1 - STA. ANA (Etapa 3).

116.5. De los criterios y normas urbanísticas. – *Todo proyecto arquitectónico que se implemente deberá ser planteado conforme al PUGS y respondiendo a los conceptos y condiciones generales que se describen a continuación:*



116.5.1. Accesibilidad

116.5.1.1. Concepto. - La configuración vial urbana de la ciudad permite el acceso tangencial directo al sector del Proyecto a través de la Av. Pedro Menéndez Gilbert y el CALLEJÓN 12 NE (Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín), que sirven a su vez de comunicación general entre sectores importantes ubicados al centro, norte y noroeste de la ciudad.

La accesibilidad de los visitantes y/o usuarios al malecón peatonal a implementarse a lo largo de la ribera del río Guayas, debe ser cómoda y suficiente a través de vías internas que garantice la conexión entre terrenos públicos y privados.

116.5.1.2. Normas y Criterios de Diseño

Áreas de uso público en bienes de uso privado. - Las edificaciones que se desarrollen en predios con frente a la Av. Pedro Menéndez Gilbert y CALLEJÓN 12 NE. (Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín), deberán prever sus accesos desde vías internas al proyecto, y no directamente desde la mencionada avenida y callejón.

En los lotes y/o edificaciones ubicadas con frente al río Guayas deberán prever un acceso directo, público y gratuito para peatones y bicicletas que permita atravesar el lote y comunicarse directamente con espacios públicos destinados al malecón peatonal o en su defecto acogerse a la normativa que rige los espacios públicos.

Se deberá establecer que las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en lotes con frente al río Guayas, sean destinadas a actividades comerciales, turísticas y que sirvan de servicio a los usuarios del malecón como área de acceso público y gratuito.

116.5.2. Hábitat. -

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

116.5.2.2. Normas y Criterios de Diseño. - Los frentes de los espacios de la planta baja de las edificaciones, deben tener directa inherencia sobre los espacios públicos y sobre su propia rentabilidad.

Los frentes de los terrenos para el desarrollo de edificaciones privadas, sobre todo para locales comerciales, deberán ser transparentes y parcialmente permeables, incluso en los horas en que permanezcan cerrados deberán considerar puertas de seguridad transparentes y una buena iluminación.

Preferiblemente estos frentes deberán ofertar espacios de dimensiones y usos variables, pudiendo concentrar en un solo frente, actividades económicas compatibles con el uso del suelo del sector. El propósito de esto es generar diversos usos para distintos horarios que procuren prolongar la actividad comercial y turística durante más horas.



Se podrá concentrar en planta baja y mezzanine (si el diseño incluye este último) el uso comercial, destinando aquellos frentes de menor frecuencia de uso para accesos al edificio, a estacionamientos, etc., evitando la generación de frentes totalmente pasivos.

Las edificaciones que se desarrollen en el proyecto deberán diseñarse en sus cuatro frentes, tanto de planta baja como en los pisos altos, es decir, no se dejarán frentes vacíos, procurando siempre ubicar ventanas, balcones o algún otro elemento arquitectónico que permita una buena composición de fachada.

Si algún proyecto de carácter privado llegase a requerir de cerramiento perimetral, este deberá ser ornamental y parcialmente transparente, para garantizar así permeabilidad visual hacia el interior del lote y evitar frentes ciegos o inactivos. La altura de los cerramientos no podrá exceder los 2,50 metros.

116.5.3. Legibilidad. - *En las edificaciones que se desarrollen en el proyecto "Puerta Santa Ana Etapa 3", se ubicarán elementos que por su forma o color se conviertan en hitos en las distintas zonas del Proyecto a fin de permitir una fácil orientación de los usuarios.*

116.5.4. Flexibilidad. –

116.5.4.1. Concepto. - *Tanto los espacios públicos exteriores, así como los espacios de intervención privada, destinados a dar servicios comerciales, de entretenimiento, turísticos, deben desarrollarse bajo un criterio de flexibilidad que permita que una misma superficie, con cambios mínimos, pueda desempeñar más de un tipo de uso.*

116.5.4.2. Normas y Criterios de Diseño. - *Para el caso de locales comerciales, se deberán plantear espacios que puedan aumentar sus dimensiones con cambios formales y funcionales mínimos, estableciéndose como superficie mínima de local 40,00 m².*

Se deberá prever instalaciones de servicios para cada local, que respondan a las necesidades que pudiese llegar a tener, tomando en cuenta su actividad prevista inicialmente, o la posibilidad de cambios en los giros de los negocios en el futuro.

116.6. Sistema vial.

116.6.1. Disposición en retiros

Los retiros frontales se considerarán conforme a las siguientes ubicaciones, exceptuando los predios que conforman la Coop. 24 de agosto.

1. Calle 3° Pasaje 5 NE, Sir Frederick Ashton Fulcher entre 3° Callejón 11 NE y Callejón 12 NE

Las nuevas edificaciones del costado este y oeste de la vía deberán tener un retiro de 7,00 m de profundidad.

2. 3° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 2° Pasaje 5 NE y 3° Pasaje 5 NE.

Las nuevas edificaciones del costado norte de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

b. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Las nuevas edificaciones del costado norte de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

3. 4° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 2° Pasaje 5 NE y 3° Pasaje 5 NE.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

b. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

4. 5° Callejón 11 NE

a. Tramo entre Pasaje 5 NE Juan Xavier Marcos y Aguirre y 3° Pasaje 5 NE.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

b. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

5. 6° Callejón 11A NE

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

6. Callejón 12 NE

Las nuevas edificaciones del costado sur de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

7. Av. SNE Pedro José Menéndez Gilbert

Las nuevas edificaciones del costado este de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

8. Pasaje 5 NE Juan Xavier Marcos y Aguirre

Las nuevas edificaciones del costado este de la vía deberán tener un retiro de 5,00 m de profundidad.

9. 2° Pasaje 5 NE entre el 3° Callejón 11 NE y 4° Callejón 11 NE

Las nuevas edificaciones del costado este de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

10. Malecón Peatonal

Las nuevas edificaciones del costado oeste del malecón peatonal deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

Los retiros laterales entre predio serán de 6,00 m.

Los retiros posteriores serán de 5,00 m.

116.6.2. De los estacionamientos públicos. - Dentro del proyecto se destinan áreas de estacionamientos dirigidos principalmente a satisfacer las necesidades de visitantes al proyecto y usuarios de los espacios de esparcimiento públicos previstos (malecón peatonal, parques, comercio turístico). Estas áreas son:

- Para la construcción de estacionamientos públicos se podrá utilizar lotes que actualmente se encuentren baldíos, subutilizados o con construcciones precarias.
- También como parte de la propuesta, se podrá construir con inversión privada o pública un edificio para parqueos en un área definida dentro del polígono, previa afectación de este y guardando las normas establecidas en esta Ordenanza, para el establecimiento de los requerimientos mínimos e indicadores de edificabilidad, tomando en cuenta las actividades permitidas en planta baja y mezzanine.

116.6.3. De los estacionamientos en los edificios. - Para satisfacer el requerimiento de parqueos de un determinado proyecto las áreas para estacionamiento de vehículos dentro de los edificios deberán sujetarse a la siguiente:

116.6.3.1. Las edificaciones para desarrollar en el área del proyecto deberán resolver sus propias necesidades de estacionamiento conforme los usos que se vayan a asignar, de acuerdo con el Anexo D, o en la norma que lo sustituya.

116.6.3.2. Las medidas de las plazas de estacionamiento serán las establecidas en la norma INEN.

116.6.3.3. Como parte de su diseño, los edificios deberán incorporar a sus fachadas elementos arquitectónicos transparentes, que permitan la circulación del aire y luz, a fin de manejar la vista en los niveles donde se ubican los parqueos.

116.6.3.4. Si en un proyecto se adiciona un edificio de parqueo que resuelva la necesidad de estacionamiento de la edificación principal, este podrá desarrollar los estacionamientos en planta baja siempre y cuando los frentes hacia la vía mantengan su uso comercial.

116.6.4. Paseo peatonal. - El proyecto propone desarrollar un paseo peatonal público a lo largo de la ribera del río Guayas, a ubicarse como un elemento paisajístico y de recreación activa y pasiva, con una sección mínima de doce metros lineales, (12,00 m).

Este paseo peatonal y su sección típica, que incluye áreas de circulación peatonal, ciclo vía, espacios verdes, áreas comerciales, entre otros usos y funciones, se integrará urbanísticamente al desarrollo de los proyectos frentistas al río.

El financiamiento de esta infraestructura pública podrá corresponder a una o varias de las siguientes modalidades, atendiendo los requerimientos de la gestión:

- Desarrollo con presupuesto municipal;

- *Desarrollo por delegación a la iniciativa privada;*
- *Desarrollo público-privado;*
- *Desarrollo a cargo de los propietarios de los lotes frentistas en el frente correspondiente a cada predio.*

Los modelos de financiamiento establecerán los mecanismos de recuperación de los costos.

Las áreas edificadas en el malecón no computarán en el cálculo del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de los predios frentistas.

Las franjas de afectación de PLEAMAR podrán ser habilitadas como áreas verdes, integradas al paseo peatonal y su financiamiento podrá corresponder a las modalidades aquí descritas.

116.6.5. Movilidad Sostenible. - *En el diseño vial del sector se deberá considerar la movilidad intermodal y sostenible.*

116.6.6. Pasos o puentes entre edificios. - *Se podrá permitir la comunicación entre edificios mediante la construcción de puentes dobles peatonales, caminables y/o comerciales (uno por fachada de cada edificio). Estas estructuras mejorarán la circulación peatonal y la movilidad en la zona, además de fomentar el comercio en plantas altas. La ubicación de estos puentes dobles peatonales será a nivel del primer y segundo piso alto, en los cuales podrán desarrollarse áreas verdes, bancos, kioscos.*

La altura que deberán respetar dichos puentes peatonales será la recomendada y aprobado por el organismo competente, y esta no podrá ser menor a cinco metros (5.00 m.) contados desde el nivel de la calzada a la parte inferior del paso o ubicarse en el primer piso alto.

116.7. Indicadores de edificabilidad. - *Se aplicarán los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la subzona en la que se desarrolla la etapa tres de Puerto Santa Ana, y adicionalmente se acogerá a lo dispuesto en la presente norma sectorial, misma que no se contrapone a los contenidos del PUGS.*

116.7.1. Ocupación parcial de retiros. - *Se podrá ocupar hasta el 30% del área destinada a retiros, para la construcción de instalaciones auxiliares destinadas a servicios generales para el edificio, como porterías, garitas de vigilancia, instalación de máquinas para proveer o regular los servicios de energía eléctrica o agua potable. Estas áreas no podrán sobrepasar la altura correspondiente a la planta baja.*

116.7.2. Accesibilidad para personas con Discapacidad. - *En atención a lo prescrito en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, referente a la accesibilidad de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida vigente, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, estacionamientos, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que todas ellas permitan a las personas con capacidades especiales el uso cómodo y seguro de las instalaciones.*

116.8. De las actividades permitidas específicas. - *Con relación al desarrollo de las actividades permitidas específicas para la subzona ZP1 - STA. ANA (Etapa 3), señalados en el Anexo B, de la presente Ordenanza. Las mismas serán distribuidas por niveles o plantas de la siguiente manera:*

- *Planta baja, Mezzanine se desarrollarán actividades comerciales.*

- De la primera planta alta en adelante se podrán desarrollar usos como: parques, comercio, servicios, oficinas y áreas residenciales que pueden ir desde una relación porcentual de 50% - 50% hasta una de 10% - 90% de cada uso indistinto de su orden; de requerir bajo este porcentaje se podrá compensar por parte del inversionista privado a la Municipalidad en bienes, servicios o equipamientos que satisfagan alguna necesidad pública que serán determinados para cada caso específico en un informe elaborado por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial.

116.9. Incentivo a las condiciones de edificabilidad y habitabilidad.

116.9.1. Consecuentemente con los objetivos de Promoción del desarrollo urbanístico y arquitectónica del Sector, para complementar los esfuerzos e inversiones importantes, se dispone la exoneración del cincuenta por ciento por el lapso de 10 años, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza; del Impuesto Predial Urbano, Impuesto de Alcabalas, Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos; así como de tasas por concepto de trámites municipales relacionados directamente con el desarrollo urbanístico y constructivo del Sector objeto de la presente normativa sectorial.

Las exoneraciones tributarias deberán ser aplicadas por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada persona natural o jurídica, y sustentada en el informe que realice la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), respecto del proyecto propuesto en el marco de la presente reglamentación para este sector.

116.10. Condiciones de seguridad y servicios generales de los edificios. - Serán las que establezcan en cada caso, las Entidades prestatarias de servicios públicos.

116.11. Tipología arquitectónica. - Arquitectónicamente los edificios que se diseñen deberán responder de manera general, a los Criterios y Normas Urbanísticas señaladas en la presente Ordenanza, debiendo ser explicada su aplicación en una Memoria Arquitectónica a presentar como parte de la información del proyecto a desarrollar.

116.12. Iluminación y ventilación. -

116.12.1. Los locales habitables deberán tener ventilación natural, por medio de ventanas que den directamente a la vía pública o a patios de luz, los mismos que tendrán una longitud mínima de 1.80 m por lado.

*116.12.2. Las demás locales de trabajo, reunión o servicio podrán ser ventiladas e iluminadas por medios mecánicos que garanticen los cambios necesarios de volumen de aire del local.
.../.."*

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO CON NORMA DE EDIFICACIÓN:

- Revisada la propuesta del proyecto se verifica lo siguiente:
 - Análisis del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):

La edificación cuenta con 46 pisos (incluido terraza techada y piso de máquinas), con una área de construcción final del proyecto de 109589,38 m², la cual se distribuye en los niveles que se muestran a continuación:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
Planta Baja	2.943,77
Piso 2	2.945,65
Piso 3	3.087,17
Piso 4	2.957,67
Piso 5	3.204,76
Piso 6	3.235,57
Piso 7	3.232,83
Piso 8	3.232,83
Piso 9	3.232,83
Piso 10	3.232,83
Piso 11	3.232,83
Piso 12	3.232,83
Piso 13	3.232,83
Piso 14	3.129,34
Piso 15	2.186,45
Piso 16	939,04
Piso 17	2.502,57
Piso 18	2.501,17
Piso 19	2.501,17
Piso 20	2.501,17
Piso 21	2.501,17
Piso 22	2.501,17
Piso 23	2.501,17
Piso 24	2.605,13
Piso 25	1.730,66
Piso 26	2.153,76
Piso 27	2.153,76
Piso 28	2.153,76
Piso 29	2.153,76
Piso 30	2.153,76
Piso 31	2.153,76
Piso 32	2.103,89

Piso 33	1.682,04
Piso 34	2.001,11
Piso 35	2.001,11
Piso 36	2.001,11
Piso 37	2.001,11
Piso 38	2.001,11
Piso 39	2.104,89
Piso 40	1.519,29
Piso 41	1.783,87
Piso 42	1.780,17
Piso 43	1.780,17
Piso 44	1.780,17
Piso 45	1.780,17
TERRAZA	935,03
MÁQUINA	306,97
TOTAL	109.589,38

El área no computable correspondiente a estacionamientos, instalaciones técnicas y circulación vertical, de acuerdo con el artículo 21.2 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y su reforma, se resume en la siguiente tabla:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
Planta Baja	758,17
Piso 2	742,79
Piso 3	1.321,38
Piso 4	2.040,09
Piso 5	2.057,82
Piso 6	2.170,59
Piso 7	2.109,20
Piso 8	2.114,49
Piso 9	2.121,18
Piso 10	2.121,24
Piso 11	2.121,13
Piso 12	2.121,13
Piso 13	2.189,83
Piso 14	1.871,66



Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 21 de 34

Piso 15	435,99
Piso 16	47,17
Piso 17	137,83
Piso 18	31,44
Piso 19	31,44
Piso 20	31,44
Piso 21	31,44
Piso 22	31,44
Piso 23	31,44
Piso 24	31,44
Piso 25	31,44
Piso 26	31,44
Piso 27	31,44
Piso 28	31,44
Piso 29	31,44
Piso 30	31,44
Piso 31	31,44
Piso 32	31,44
Piso 33	31,44
Piso 34	31,44
Piso 35	31,44
Piso 36	31,44
Piso 37	31,44
Piso 38	31,44
Piso 39	31,44
Piso 40	31,44
Piso 41	31,44
Piso 42	31,44
Piso 43	31,44
Piso 44	31,44
Piso 45	31,44
TERRAZA	31,44
MÁQUINA	31,44
TOTAL	27.424,89

Por lo tanto, considerando las áreas no computables, el proyecto no se encuentra dentro del CUS establecido por la Norma, por lo que este indicador se considerará para la evaluación del proyecto DUAE.



RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	109.589,38
ÁREA NO COMPUTABLE	27.424,89
CUS (NORMA)	66.120,72
CUS (PROYECTO)	82.164,49
ÁREA DE EXCEDENTE	16.043,77

➤ **Análisis de la habitabilidad:**

La edificación cuenta con 321 departamentos y 312 suites en los 46 pisos (incluido terraza techada y piso de máquinas), las unidades de vivienda del proyecto son 477, las cuales se distribuyen en los niveles que se muestran a continuación:

UNIDADES DE VIVIENDA		
NIVEL	DEPARTAMENTOS	SUITES*
Planta Baja	-	-
Piso 2	-	-
Piso 3	-	-
Piso 4	-	-
Piso 5	2	7
Piso 6	3	6
Piso 7	3	6
Piso 8	3	6
Piso 9	3	6
Piso 10	3	6
Piso 11	3	6
Piso 12	3	6
Piso 13	3	5
Piso 14	3	5
Piso 15	-	-
Piso 16	-	-
Piso 17	6	20
Piso 18	7	20
Piso 19	7	20
Piso 20	7	20
Piso 21	7	20

Piso 22	7	20
Piso 23	7	20
Piso 24	11	7
Piso 25	9	7
Piso 26	11	7
Piso 27	11	7
Piso 28	11	7
Piso 29	11	7
Piso 30	11	7
Piso 31	11	7
Piso 32	10	7
Piso 33	11	6
Piso 34	11	7
Piso 35	11	7
Piso 36	11	7
Piso 37	11	7
Piso 38	11	7
Piso 39	11	2
Piso 40	11	2
Piso 41	12	1
Piso 42	12	1
Piso 43	12	1
Piso 44	12	1
Piso 45	12	1
TERRAZA	-	-
MÁQUINA	-	-
SUBTOTAL	321	312
TOTAL	477 UNIDADES DE VIVIENDA	
*Art.21.1. Unidades de Viviendas para un solar. - Para los proyectos arquitectónicos que consideren Suites diseñadas con un solo dormitorio, el cálculo de la densidad neta será de dos (2) personas por familia, es decir dos Suites equivalen a una Unidad de Vivienda.		

Por lo tanto, considerando las unidades de vivienda, el proyecto sobrepasa la habitabilidad establecida por la norma, por lo que este indicador se considerará para la evaluación del proyecto DUAE.

RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	Unidades
Unidades de vivienda (Norma)	247

Unidades de Vivienda (Proyecto)	477
UNIDADES EXCEDENTES	230

➤ **Análisis de retiros:**

El proyecto respeta el distanciamiento en los retiros, como se muestra en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
Retiro Frontal 1	6.00m	6.00m
Retiro Frontal 2	7.00m	10.00m
Retiro Lateral 1	6.00m	6.00m
Retiro Lateral 2	4.00m	6.00m

➤ **Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS):**

El proyecto cumple con el indicador de COS, y el área permeable proyectada es mayor a la requerida por el CAS, como se detalla a continuación:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
COS	4.132.54 m ²	2.943,77 m ²
CAS	137.75 m ²	463.11 m ²

CONSULTA DE VALORES A CANCELAR:

- El 15 de junio de 2024 se procedió a enviar el Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9004, solicitando que se nos remita los valores y montos a pagar por parte del FIDEICOMISO YG.
- Mediante Memorando No. DUMCE-CA-2024-9611, del 21 de junio de 2024, remitido por el Arq. Paúl Iturralde G. MSc., **Coordinador General 2 de Catastro y Avalúos**, se indica lo siguiente:

"..."
"Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por compra de edificabilidad en Zona de Promoción Especial es igual a \$ 49.759,08 dólares americanos."
"..."

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA:

- El 14 de junio de 2024 mediante Memorando No. DF-1590-2024, remitido por el Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez, **Director General Financiero**, se indica lo siguiente:

"..."

"En atención al oficio No. DUMCE-CEM-2024-10362, en el que se menciona el requerimiento No.001-2024-0042216 ingresado el 08 de mayo de 2024 por el FIDEICOMISO YG, con RUC 0993379709001, en calidad de propietarios del predio, ubicada en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, quienes solicitan ser clasificados como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales", y en el que se convocó a una reunión de trabajo el 22 de mayo de 2024, a la cual asistió mi delegada, el Ing. Johnny Alcívar Zavala, Coordinador General Financiero 2, a fin de analizar la documentación proporcionada por el solicitante, correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto, en la que se trató el requerimiento No. 001-2024-0042216, respecto a la factibilidad técnica del proyecto "YOO" para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales, esta Dirección Municipal emite pronunciamiento favorable al respecto, en el marco de nuestras competencias."

.../...

SOCIABILIZACIÓN Y APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA:

- Mediante el requerimiento No. 2023-84567 del 25 de septiembre de 2023, el usuario solicitó el acompañamiento para la sociabilización previo a acogerse al DUAE.
- De conformidad a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, mediante oficio No. DECAM-CEUS-2023-26823, el 29 de septiembre del 2023 se coordinó con la Dirección de Vinculación con la Comunidad para asistir al proceso de socialización programada para el martes 10 de octubre a las 17h30.
- El 20 de octubre de 2023 la Dirección de Vinculación con la Comunidad mediante oficio No. DVC-AYP-2023-903 informa:

.../...

- *Que, por tal motivo y, habiendo consultado la disponibilidad de los funcionarios de la Dirección a su cargo, se delegó al presente remitente, Sr. Santiago Zúñiga Unamuno, Asistente de Vinculación con la Comunidad, para la asistencia a la actividad en la fecha precitada.*
- *Que, se mantuvo contacto con el Sr. Jorge Arévalo, Coordinador de Proyectos de Uribe Schwarzkopf, a fin de confirmar la realización de la actividad en la fecha mencionada. Por consiguiente, se reprogramó la fecha de la actividad, siendo el miércoles, 18 de octubre del presente año.*
- *Que, se asistió a la socialización el miércoles 18 de octubre del presente año donde, funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.*

.../...

- El 1 de noviembre de 2023 el propietario ingresó el informe de la sociabilización mediante el requerimiento No. 2023-100194 en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, el cual fue remitido el 30 de noviembre de 2023 a la Dirección de Vinculación con la Comunidad para su revisión, mediante el oficio No. DECAM-CEUS-2023-33080.
- El 05 de diciembre de 2023 la Dirección de Vinculación con la Comunidad mediante oficio No. DVC-AYP-2023-1040, nos indica lo siguiente:

.../...

"En virtud de lo expuesto, se sugiere poner a conocimiento a la Dirección de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones que, se certifica la realización del proceso de sociabilización; en el oficio DVC-AYP-2023-903, con fecha 20 de octubre del año en curso, suscrita por el presente; en atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823, desprende en su comunicación que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre

del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.",

.../...

- El 11 de diciembre de 2023 mediante No. DVC-2023-1483, la Dirección de Vinculación con la Comunidad nos indica lo siguiente:

.../...

"Por lo expuesto; y, en razón de la solicitud, el mencionado servidor CERTIFICA lo siguiente:

"[...] se certifica la realización del proceso de sociabilización; en el oficio DVCAYP-2023-903, con fecha 20 de octubre del año en curso, suscrita por el presente; en atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823, desprende en su comunicación que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.", énfasis agregado.

Conforme lo mencionado en el párrafo precedente, esta dependencia municipal informa que: el Sr. Santiago Zúñiga, en calidad de Asistente de la Dirección de Vinculación con la Comunidad, asistió a la sociabilización el miércoles, 18 de octubre del presente año, en compañía de delegadas de Uribe Schwarzkopf, quienes brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil."

.../...

- Con Oficio No. DUMCE-CEM-2024-10362, el 13 de mayo de 2024, se convocó a una reunión de trabajo para el día miércoles 22 de mayo de 2024 a las 10:30 am, llevada a cabo por video conferencia mediante la plataforma ZOOM, cuya agenda trató el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto de acuerdo a sus competencias, con la concurrencia de los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, así como representantes del FIDEICOMISO YG.

FACTIBILIDADES DE EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y OTRAS DIRECCIONES:

- El 29 de mayo de 2024 mediante Memorando No. DAPAV-2024-2556, el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Director General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, trasladó el memorando No. DAPAV-RA-2024-VAR0306 del 29 de mayo de 2024, emitido por la ingeniera Daniela Acuña Viteri en calidad de Analista de Sistemas de Información Geográfica 4 Departamento de Regulación ambiental Coordinación General de Ambiente, Sostenibilidad y Cambio Climático y el Ingeniero José Dueñas Camposano, Mgs. en calidad de Jefe Departamental, Departamento de Regulación Ambiental - Coordinación General de Ambiente, Sostenibilidad y Cambio Climático, en el cual se indica lo siguiente:

.../...

2. INFORME

Revisado los archivos del Dpto. de Regulación, así como los del Sistema Único de Información Ambiental, consta como expediente regulación ambiental, que dio lugar al Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923, lo siguiente:

2.1 Alcance geográfico



No.	X	Y	No.	X	Y	SUPERFICIE
1	624809,637	9759372,593	6	624858,830	9759344,777	5606 m ²
2	624908,449	9759409,722	7	624854,520	9759328,700	
3	624927,936	9759358,257	8	624830,128	9759318,995	
4	624889,890	9759341,879	9	624809,637	9759372,593	
5	624872,773	9759350,499				

2.2 Alcance técnico

El alcance técnico del proyecto contempla las siguientes actividades;

- F4100.10.01: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Análisis

Cabe agregar que, el alcance técnico del Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923 es únicamente por actividades constructivas establecidos en el código CIU F4100.10.01, no contempla otras actividades constructivas, tratamiento de aguas residuales, ni operativas.

3. conclusión

El proyecto "Construcción de proyecto YOD Guayaquil" del operador FIDEICOMISO YG, cuenta Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923, para el área de implantación reportado en el numeral 2.1 y para la ejecución de las actividades descritas en el numeral 2.2 del presente informe.

El alcance técnico del Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923 no contempla otras actividades constructivas, tratamiento de aguas residuales, ni operativas, por lo que, de ser el caso que el proyecto las contemple, corresponderá que el operador del proyecto, inicie un nuevo proceso de regularización ambiental de conformidad a lo establecido en los artículos 421, 449, 450, 451 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente.

El alcance geográfico del Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923, únicamente contempla los 5606 m² conformados por las coordenadas registradas en el sistema única de información ambiental, de ser el caso que el proyecto realice actividades fuera del área de implantación, de conformidad a lo establecido en el numeral 3 artículo 176 del Código Orgánico del Ambiente, corresponde que inicie un nuevo proceso de regularización ambiental de conformidad a lo establecido en los artículos 421, 449, 450, 451 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, o en su defecto obtener una nueva autorización administrativa ambiental.

4. RECOMENDACIONES

Se recomienda comunicar el contenido del presente informe en atención al memorando No. DUMCE-CEM-2024-10362

...

2. El 31 de mayo del 2024 mediante oficio No. SEGURAEP-GRR-2024-0507, la Ing. Katherine Villamarín U., Gerente de Gestión de Riesgos Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, traslado el oficio No. SEGURA EP-GRR-JARM-BSB-2024-086 del 28 de mayo de 2024, elaborado por Arq. Bolívar Sandoval Baquerizo Analista de Riesgo 1, Mgr. y aprobado por el Ing. Geól. Angel Valdiviezo Ajila, Mgr., Jefe de Análisis de Riesgos y Monitoreo, indica lo siguiente:





3. CONCLUSIÓN:

3.1. Según la memoria descriptiva del prediseño estructural, se han aplicado en éste, las normas técnicas nacionales e internacionales (ACI318, 2019; ASCE 7-16, 2017; NEC Committee-SE-CM, 2014; NEC Committee-SE-DS, 2014) que consideran el factor de sismo-resistencia, habiéndose efectuado, además, el modelamiento a través del uso de software. En este último, se realizó el análisis modal espectral para intensidades sísmicas de periodos de retorno de 43, 475 y 2500 años, donde el edificio con la estructuración planteada presenta un comportamiento adecuado.

Cabe indicar que el prediseño estructural se realizó para una edificación de 41 plantas altas con una altura de 153.90 m, (según planos arquitectónico, el proyecto consta de 47 plantas con una altura de 171.00 m medidas desde el suelo hasta la parte superior de la antena pararraya), aunque si se aclara que es posible, con la estructuración planteada, alcanzar alturas de hasta \pm 179.50 m de uso principalmente residencial.

Usuario deberá presentar carta de responsabilidad técnica notariada, por los diseños estructurales del proyecto YOD – GYE, así como, por el estudio de suelo, tal como lo establece el Art. 56, numeral 56.2, punto 4., literal b) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

3.2. Se han elaborado las DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS por parte de técnicos del B. Cuerpo de Bomberos, según consta en DTSCI N°202300567-CGIP-BCBG del 01 de diciembre de 2023, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos de la referida institución; y, en 12 planos de planta, elaborados por el Ing. Jeymi Salcedo A. y revisados por el Arq. Luigi Flores Y., técnicos de Gestión de Ingeniería y Proyecto de la institución mencionada. El plazo de vigencia y cumplimiento de disposiciones es de veinticuatro meses, improrrogable.

3.3. Mediante oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-0 del 05 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, ENCARGADO, se autoriza, según lo que consta en el numeral 15, que la construcción Yoo, tenga la altura propuesta de 171 metros sobre el terreno. Esto, a pesar de que en el numeral 9 del mismo oficio se indica que "El estudio de Navegación Aérea determina que el límite vertical del edificio Yoo no debería superar los 154 metros sobre el terreno".

Según planos arquitectónicos, la altura proyectada del edificio es de 171.00 metros medidos desde el suelo hasta la parte superior de la antena pararraya.

3.4. El solar con código catastral # 28-0003-003-2-0-0, en la actualidad, se encuentra afectado por la franja de 25.00 m desde el nivel de la más alta marea del río Guayas, en menos del 1% de su área; ha sido relleno con cascajo, el cual ha sido compactado técnicamente; respeta la zona de Delimitación de Zona de Playa y Bahía, según consta en la certificación Número SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004 del año 2024, emitido el 09 de enero de 2024, y suscrito por el Mgs. Rodrigo Fernando Viteri Arias, director de Puertas; y no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles, acorde a certificado MAATE-SUIA-RA-DZDG-2023-08039 del 25 de octubre de 2023. Todos estos aspectos determinan que el suelo del solar referido no sea inundable.

Por lo antes expresado, con relación a la factibilidad del proyecto YOD – GYE a implantarse en el predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0, por parte de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en el ámbito de sus competencias, se CONCEDE LA FACTIBILIDAD, CONDICIONADA a lo siguiente:

a) Conforme a lo determinado en el Art. 127 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, usuario debe presentar a la Gerencia de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y SEGURA EP, memoria técnica de análisis de riesgo, para su convalidación. Esta podría ser parte del estudio de impacto ambiental, tal como lo establece el Art. 109, de la misma ordenanza.

b) Usuario debe presentar las cartas notariadas de responsabilidad técnica del diseño estructural y del estudio de suelo, tal como lo establece el Art. 56, numeral 56.2, punto 4., literal b) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

c) No debe existir construcción sobre el área del solar afectada por la franja de 25.00 m medida desde la línea definida por el nivel de la más alta marea del río Guayas.

d) En memoria técnica debe existir un ítem sobre el mejoramiento de suelo, profundidad de terreno mejorada, volumen, materiales utilizados indicando alturas de capas, grado de compactación, y medidas de protección en borde del río Guayas, en área rellena (antes, entrante del río). Esto último de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 101 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 que, entre otros aspectos indica: "(...) En suelo urbano, donde se haya producido relleno parcial de bordes de esteros o rías, todo eventual proceso de regularización autorizado deberá contemplar un borde de protección y la reconstitución de taludes".

Finalmente se deja constancia que, la altura del edificio Y00 - GYE de 171.00 metros sobre el terreno, ha sido autorizada por el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, director General de Aviación Civil (e), institución competente a emitir el "Permiso de Altura con respecto a las edificaciones que se encuentran en la cercanía de Áreas Terminales a los varios aeropuertos con los que cuenta el Sistema Aeronáutico Nacional", siendo, por ende, de exclusiva responsabilidad de la referida institución.

.../...

3. El 21 de junio de 2024 mediante oficio No. DUMCE-PPM-OT-2024-9588, el Arq. Cristina Sánchez, Mtr., Coordinador General 2 de Planificación, Proyectos y Movilidad (s), trasladado oficio No. DUMCE-PPM-OT-2024-9585 del 21 de junio del 2024, elaborado por la Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco, JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, donde concluye lo siguiente:

.../...

CONCLUSIÓN.

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 CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en la tabla No. 136 y en el complemento de la planificación urbanística "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, este Departamento señala que por el tipo de proyecto a proponerse y por la normativa expuesta conculda que, para el CAMBIO DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE), por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para el predio signada con código catastral: N° 28-0003-003-2-0-0-0 ubicada en la Zona Pericentral Santa Ana Etapa 3.

RECOMENDACIÓN:

Se deberá cumplir con las recomendaciones descritas por las entidades competentes, Interagua mediante oficio EOM-SCU-07453-2023, Corporación Nacional de Electricidad mediante Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0105-0 e Informe CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023, y la Dirección de Aviación Civil mediante, Oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-0.

.../...



Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 30 de 34

4. Con memorando No. DACMSE-P-2024-2957 del 17 de junio del 2024, el señor Fernando Cornejo Valdez, en su calidad de **Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales**, por medio del Arq. Elías Flores T., Supervisor DACMSE 6, procedió con la revisión y elaboración del expediente, indica lo siguiente:

.../...

Conclusiones:

Por lo antes expuesto, comunica que para la edificación destinada para el Edificio de Vivienda-Comercio-FIDEICOMISO YG YG (EDIFICIO YOO GYE), ubicado en el Puerto Santa Ana, entre el 3er Pasaje 5 N.E. - Río Guayas y el 30 Callejón 11 N. E., con Código Catastral 28-0003-003-2, indicado mediante Oficio DUMCE-CEM-2024-10352, del 13 de mayo del 2024, recibido el 13 de junio-2024, se indica que:

1. El área 102, 72m² (7,39 x 13, 90) m., presentada por el proyectista y responsable técnico, destinada para el Centro de Acopio, de desechos sólidos No peligrosos, ubicado a 10, 02 mts. del linderó frontal del predio, que da al 3er Pasaje 5 N.E. cumple con las dimensiones necesarias, además la vía interna debe estar libre de obstáculos en el momento de realizar las maniobras de recolección correspondientes.
2. El Centro de Acopio de desechos sólidos No peligrosos, deberá ser implementada con cuatro (4) contenedor de 4,50 m³ con garruchas. En el caso de producirse un aumento en la generación de desechos sólidos del Edificio de Vivienda-Comercio-FIDEICOMISO YG, este inmueble, deberá inmediatamente incrementar el número de contenedores de 4,50 m³ antes indicado.
3. Se debe cumplir con las especificaciones constructivas del Centro de Acopio de desechos, antes señalado en la página 3 y 3 de este documento. Cabe indicar que los propietarios del Edificio de Vivienda-Comercio-FIDEICOMISO YG, deberán proceder a la operación y mantenimiento tanto el contenedor de 4,5 m³, así como del Centro de Acopio, conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores, siendo este espacio "Única y exclusivamente para almacenar los desechos sólidos no peligrosos".
4. En caso de generarse malos olores, se tomarán medidas inmediatas de eliminación o mitigación de los mismos.

.../...

5. Mediante memorando Nro. EPMTMG-DPM-2024-1228-M del 27 de mayo de 2024, el Econ. Carlos Ponce C., Director de Planificación de la Movilidad (E), EPMTMG, EP, indica lo siguiente

.../...

En atención al Oficio del asunto, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar G., Coordinador General y el Ing. Jefferson Valverde M., Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero, que guarda relación con la solicitud del Fideicomiso YG, en calidad de propietarios del predio ubicado en el 3^{er} callejón 11 NE y 3^{er} Pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, quienes solicitan ser clasificadas como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicas Especiales", para lo cual convocan a reunión de trabajo por video conferencia, cuya agenda trató sobre el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto de acuerdo a nuestras competencias; al respecto, traslado Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2024-0519-M de mayo 27 de 2024, suscrito por la Arq. Diana Galarza G., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), donde se considera **FACTIBLE** que el proyecto "YOO Guayaquil" pueda continuar con el trámite para calificar como proyecto de Desarrollos Urbanos Arquitectónicas Especiales — DUAE.

.../...

6. El 20 de septiembre de 2023 con oficio No. EOM-SCU-07453-2023, el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA, concluye lo siguiente:



FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 4,21 l/s, indicamos lo siguiente:

- El proyecto es factible de abastecer de manera provisional, para un caudal medio estimado de 4,21 l/s, desde la tubería \varnothing 110mm PVC ubicada en 3° Cjn. 11 NE, con una presión de servicio de 2 bares (20 m.c.a)
- Para la conexión definitiva del abastecimiento de agua potable, en la zona se debe prever la implementación de un nuevo sistema de abastecimiento de agua potable considerando una salida radial desde el acueducto \varnothing 900mm ACERO ubicada en la Av. Pedro Menéndez Gilbert. (Ver Anexo).
- Una vez implementado el proyecto de agua potable para el sector Puerto Santa Ana 3, se deberá solicitar la actualización a la presente factibilidad para determinar el punto de abastecimiento definitivo del proyecto y solicitar de ser el caso el cierre de la conexión provisional otorgada en el presente documento.

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Para la individualización de consumos, el promotor deberá considerar que los medidores estén ubicados en lugares de accesos comunes, así como la independencia hidráulica de cada una de las unidades.

Adicionalmente, por las características propias del proyecto, se recomienda que se coordine con Interagua el desarrollo de un proyecto que considere la implementación de medidores telemétricos que faciliten a futura el proceso de lectura de cada unidad habitacional y/o comercial.

De existir algún cambio en los parámetros de diseño y en los caudales de factibilidad, el proyecto deberá ser analizado nuevamente a través de una solicitud de actualización.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes.

En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: carga fija; de acuerdo al diámetro de la guía según lo establecido en el Art. 2 del Reglamento de Estructura Tarifaria.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Para el manejo de las descargas tanto del proyecto Yoa Guayaquil así como del sector Puerto Santa Ana 2 y Puerto Santa Ana 3, se está trabajando en la implementación de un proyecto de captación y conducción de las descargas domésticas generadas, que incluye una estación de bombeo, hacia la cual deberán proyectar las mismas, es necesario contar con esta solución para el adecuado manejo y recepción de las descargas del proyecto, caso contrario, el proyecto deberá considerar implementar un sistema provisional que permanecerá a su cargo hasta la solución definitiva.

Para el caso de las áreas con locales comerciales, cada uno de los ellos deberán considerar un sistema particular de trampas de grasa que garantice que las descargas que llegan hacia el sistema de alcantarillado público, cumplan con los parámetros establecidos en la tabla 8 del TULSMA, límites de descarga al sistema de alcantarillado público

Es recomendable que los efluentes originados por los sistemas de trampas de grasa individual de cada local comercial, tengan una descarga separada a las descargas de tipo doméstico que genere el proyecto.

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, previa a la descarga al sistema que se apruebe para este proyecto.

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de aguas lluvias existente en el sector, así como una descarga directa hacia el Río Guayas. (Ver lámina FALC-2023-133).

Es de mencionar que al sistema de aguas lluvia no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento y de acuerdo a los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente.

(...)

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, la cual debe ser gestionada 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.

.../..."

7. El 22 de mayo de 2024 mediante oficio No. CNEL-GYE-DE-2024-0484-M, el Ing. Jorge Alberto Pérez Reyes ESPECIALISTA DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, ENCARGADO - GYE, indica lo siguiente:

.../..."

En atención al oficio municipal No. DUMCE-CEM-2024-10362 del 13 de mayo de 2024, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar O., Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero e Ing. Jefferson Valverde M., Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero del Municipio de Guayaquil, mediante el cual solicitan el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto urbanístico "YOO", a desarrollarse en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etopa 3, para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales Especiales, le informa que mediante oficio CNEL-GYE-COM-2023-0105-O, de fecha agosto 3 de 2023, CNEL EP respondió favorablemente la prefactibilidad del referido proyecto. Dicha factibilidad tiene 1 año de valides.

.../..."

- El 03 de agosto de 2023 con oficio No. CNEL-GYE-COM-2023-0105-O, la Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sanchez, DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE, indica lo siguiente:

.../..."

En atención a su requerimiento ingresado a esta Unidad de Negocio CNEL EP.; según oficio S/N (referencia Nro. CNEL-GYE-SGR-2023-8630-E), me permita adjuntar para su conocimiento, revisión y fines pertinentes, el análisis de

Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO "YOO GUAYAQUIL", mediante informe CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023 con el análisis pertinente.

Ante lo descrito, debo informar que ES FACTIBLE el suministro eléctrico a nivel de 69 kV para el proyecto eléctrico "YOO GUAYAQUIL", siempre y cuando sea para cubrir el incremento de demanda máxima de potencia dada por el proyectista en la solicitud de prefactibilidad, la cual es de 5,320 kW hasta el año 2027.

La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios o servicios al cliente de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

.../...

8. Mediante oficio No. 202300567-CGIP-BCBG del 01 de diciembre de 2023, el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos, otorgo las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios.

El 20 de mayo de 2024 con oficio No. 1333-CGIP-BCBG-2024, el Arq. Christopher Parker Graf, Director General de Ingeniería y Proyectos, indica lo siguiente:

.../...

Con fecha 01 de diciembre de 2023 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300567-CGIP-BCBG a nombre del proyecto denominado "YOO GUAYAQUIL", ubicado en la ciudad de Guayaquil, Puerto Santa Ana, 3er callejón 11.NE 3er Pasaje 5, en el predio signado con código catastral No. 28-3-3-2-0-0.

.../...

9. Mediante Oficio No. DGAC-DGAC-2024-0617-O del 05 de abril de 2024, el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, Director General de Aviación Civil, Encargado, indica lo siguiente:

.../...

15. La consideración principal de la DGAC y, de hecho, su misma razón de ser, es la preservación de la Seguridad Operacional en el espacio aéreo ecuatoriano. En consecuencia, y en tanto que los operadores aéreos han expresado enfáticamente no verse operativamente afectados por la ubicación y altura de proyectado Edificio Yoo, el Director de Aviación Civil, autoriza que la construcción Yoo, objeto del presente discurso, tenga la altura propuesta de 171 metros sobre el terreno. .../...

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, se considera procedente que el M. I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica, resuelva lo siguiente:

- Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Al tratarse de la modificación en el aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, 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 establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se adjunta enlace donde podrá visualizar la documentación referente al proyecto "YOO GUAYAQUIL" con la finalidad de que se realice el análisis respectivo.

YOO GUAYAQUIL - DUAE

Nota: Este Informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobado.

Particular que comunicamos para los fines consiguientes.

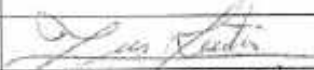
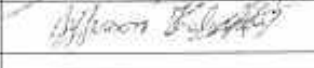
Atentamente,



Ab. Fernando Suárez V.
Coordinador General 2 de Control y Procesos
Legales



Ing. Cristhian Benalcázar Orosco
Coordinador General 2 de Control de
Edificaciones y Control Minero

Elaborado por:	Arq. Franco Bertocchi – Analista Técnico de Control de Edificaciones y Minero 1	
Supervisado por:	Arq. Ines Santos – Analista Técnico de Control de Edificaciones y Minero 3	
Revisado Por:	Ing. Jefferson Valverde – Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero	
Adjunto:	CD y enlace con la Documentación Descrita	
Con copia:	- Archivo DUMCE - Dirección General Financiera - Procuraduría Síndica Municipal	



JLAM-011-2024-YOO
Guayaquil, 08 de mayo de 2024

Arq. Luis Alfonso Saitos
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Asunto: Entrega carta de compromiso de pago COD por proyecto régimen DUAE en predio signado con código catastral 28-0003-003-002

De nuestra consideración:

Mediante oficio JLAM-010-2024-YOO con fecha 05 de mayo de 2024, se realizó la entrega de la documentación concerniente al régimen DUAE para el proyecto Yoo Guayaquil en el predio urbano No. 28-0003-003-002.

Conforme a lo determinado en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, se realiza la entrega de la carta de compromiso de pago por Concesión Onerosa de Derecho debidamente suscrita.

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



JORGE LUIS ARÉVALO
MOROS

Jorge Arévalo M.
Coordinador de Proyectos
Uribe Schwarzkopf

Correo: jarevalom@gmail.com
tel: 0993272698

CC:
Ing. Christian Benalcázar

Subdirector DUMCE-CEM



Anexos
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención
Ciudadana

No. de requerimiento: *2024 - 42216*

Fecha y hora: *05/05/2024 - 15H17*

Recibido por: *Cecilia Soriano*

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
<i>2</i>				

**Uribe
Schwarzkopf**

Guayaquil, 09 de mayo de 2024

Sr. Aquiles Alvarez Henriques
Alcalde
GAD Municipal de Guayaquil
Presente.-

Asunto: Pago de Concesión Onerosa de Derechos DUAE Yoo Guayaquil.

De mi consideración:

De conformidad con el **artículo 153.1 Concesión onerosa de derechos para proyectos DUAE** 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, así como de los **artículos 92 Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, 93 Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales y 100.10 Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos** de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, tengo a bien manifestar a usted que el Fideicomiso YG ha previsto cancelar el monto correspondiente a la concesión onerosa de derechos (COD) por el mayor aprovechamiento del suelo (incremento de la edificabilidad – CUS total – asignada en la zona) requerido por el proyecto mediante **pago monetario al contado**.

En virtud de lo señalado, mucho le agradeceré disponer a la DUMCE se sirva efectuar el cálculo de la COD correspondiente aplicando las fórmulas previstas en la normativa vigente.

Agradezco su amable atención.

Saludos cordiales,

MARIA DE	Firmado digitalmente
LOURDES	por MARIA DE LOURDES
VELASTEGUI	VELASTEGUI COELLAR
COELLAR	Fecha: 2024.05.09
	10:06:00 -05'00'

María de Lourdes Velastegui
Gerente
Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
En representación del Fideicomiso YG



JLAM-010-2024-YOO
Guayaquil, 05 de mayo de 2024

Arq. Luis Alfonso Saltos
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Asunto: Entrega de documentación proyecto régimen DUAE en predio signado con código catastral 28-0003-003-002

De nuestra consideración:

Uribe Schwarzkopf Ingenieros & Arquitectos S.A., a través del Fideicomiso YG, se encuentra desarrollando el proyecto Yoo Guayaquil en el predio urbano No. 28-0003-003-02, zona Santa Ana (Etapa 3), ubicado en el 3er Pasaje 5NE "SI Frederick Ashton Fuller" y 3er callejón 11NE de la ciudad de Guayaquil.

El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales" (DUAE), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuestos en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAE "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario.

Para el efecto, se entrega la información física y un cd que contiene lo siguiente:

-Documentación proyecto DUAE de 46 pisos.

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



JORGE ORTIZ ARÉVALO
MUNDO

Jorge Arévalo M.
Coordinador de Proyectos
Uribe Schwarzkopf
Correo: jarevalom@gmail.com
tel: 0993272698

CC:
Ing. Christian Benalcázar Subdirector DUMCE-CEM



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención
Cívica

No. de requerimiento: 2024-42216
Fecha y hora: 16:50 6-5-2024
Recibido por: Jessica Blannan Pita

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDs	OTROS
Varis	1	-	1	15 Planos

**Uribe
Schwarzkopf**

TRÁMITE NÚMERO: 28624

3190132QPBXCA6

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	130109
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	19/05/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	8741
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL
IDENTIFICACIÓN	1719647990
CARGO:	PRESIDENTE
PERIODO(Años):	5

2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM. 1828 DEL 18/05/2001.- NOT. 26 DEL 19/02/2001

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 19 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2022

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

AUTORIZACIÓN

Guayaquil, 25 de junio de 2024

Sr(es) :-
Municipio de Guayaquil

Yo, María de Lourdes Velastegui Coellar, en mi calidad de Representante Legal de la compañía GENERATRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y éste a su vez Representante Legal del Fideicomiso YG, con Registro Único de Contribuyentes No. 0993379709001, conforme consta el documento adjunto, procedo mediante la presente a autorizar a URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., con Registro Único de Contribuyentes No. 1791774299001, para que pueda realizar la solicitud de aprobación de proyecto "YOO GUAYAQUIL" conforme a lo establecido en el Art. 93.- Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales DUAE de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada en Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022, en el predio urbano con cod. catastral No. 28-0003-003-002, ubicado en Puerto Santa Ana, y para que realice los trámites correspondientes al caso.

Firmo en calidad en la que comparezco

MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI
COELLAR

Firmado digitalmente
por MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI COELLAR
Fecha: 2024.06.25
16:16:02 -05'00'

MARIA DE LOURDES VELASTEGUI COELLAR

C.C.:0913635892

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

REPRESENTANTE LEGAL:

FIDEICOMISO YG

RUC: 0993379709001

Quito, 03 de mayo de 2022

Señor
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
Ciudad. -

De mis consideraciones:

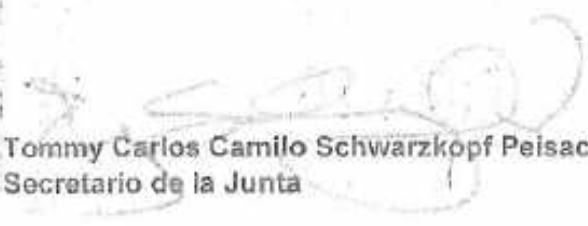
Cúmpleme comunicar a Ud., que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, en reunión mantenida el día de hoy 03 de mayo de 2022, tuvo el acierto de designar a usted como **PRESIDENTE** de la compañía, gestión que la desempeñará por un periodo estatutario de cinco (5) años, contados desde la fecha de inscripción de este nombramiento.

De conformidad con el Vigésimo Octavo del Estatuto Social de la compañía, le corresponderá a usted subrogar en sus funciones al Gerente General de la compañía, con los mismos deberes y atribuciones estatutarias, incluso la representación legal de la compañía, en caso de falta o impedimento temporal de este. de la compañía. Sus demás atribuciones constan detalladas en el mismo artículo del estatuto social. La compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 19 de febrero de 2001 ante la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito, Doctora Cecilia Rivadeneira Rueda, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 18 de mayo de 2001.

La compañía se transformó a sociedad anónima mediante escritura pública celebrada el 20 de enero de 2012 ante el Notario Tercero de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita el 04 de junio de 2012.


Particular que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
Secretario de la Junta

Acepto y agradezco el nombramiento que antecede, en Quito, el día de hoy 03 de mayo de 2022.



Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
C.C. 1719647990

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CECULA DE CIUDADANÍA
APLICACIÓN Y NÚMEROS
N. 171964799-0

SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL
LUGAR DE NACIMIENTO
Estados Unidos de América
Miami (Florida)
FECHA DE NACIMIENTO: 1991-06-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
CAMILA MARIA AVELLAN PINTO




INSTRUCCIÓN BACHILLERATO **PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PRIVADO** **ESS43V2222**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE SCHWARZKOPF PEISBACH TOMMY
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE TELLO ZUÑIGA NORA MERCEDES YOLANDA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN QUITO 2014-07-11
FECHA DE EXPIRACIÓN 2024-07-11






CERTIFICADO DE VOTACION
21 DE ABRIL DE 2024

SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL N. 46388547

PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN: CANTÓN QUITO
PARROQUIA: OMBAYA
ZONA: 2
JUNTA NÚMERO 0003 MASCULINO



CC: 1719647990

REFERENDUM 20 Y CONSULTA POPULAR 24

CIDUDADANO:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2024.

(Faint text regarding the referendum process)


PRESIDENTE DE LA JRY



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 170177420007
RAZÓN SOCIAL: URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

NOMBRE COMERCIAL: URIBE Y SCHWARZKOPF S.A.
REPRESENTANTE LEGAL: SCHWARZKOPF REISACH TOMMY CARLOS CAMILO
CONTADOR: ANDAGGUA RAMOS TERESA RUTH
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS **OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N **NÚMERO:** S/N

FEC. NACIMIENTO: **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 18/05/2001
FEC. INSCRIPCIÓN: 18/05/2007 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 26/03/2013
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: **FEC. FINICIO ACTIVIDADES:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IRACUNTO Barrio: EL BATAN Calle: MORENO BELLIJO Número: EP-54 Inscripción: AV. AMAZONAS Oficina: PB
Referencia ubicación: FRENTE A MALL EL JARDÍN Teléfono Trabajo: 022592105 Teléfono Trabajo: 022566997 Fax: 022500612 Celular: 0990045967 Teléfono Trabajo: 02250011

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ASI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE IVA
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

En derecho de los contribuyentes: Derechos de tests y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gov.ec.

Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o cuotas y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RIS) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.

Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera mensual siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, independientemente de que presente servicios únicamente con tarifa USE de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de USE con objeto de retención del 0.01% de IVA.

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	ABIERTOS	CERRADOS
JURISDICCIÓN	1	0
\ ZONA 05 PICHINCHA	1	0



Código: RIMRUC2020003175660

Fecha: 04/11/2020 09:18:03 AM



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1761774289001
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

Nº ESTABLECIMIENTO:	ESTADO:	FEC. INICIO ACT.:
001	ABIERTO - MATRIZ	19/05/2001

NOMBRE COMERCIAL: URIBE Y SCHWARZKOPF S.A.

FEC. CERIE:

FEC. RENVID:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: INAQUITO Barrio: EL BATÁN Calle: MORENO BELLIDO Número: 68-64 Intersección: AV. AMAZONAS Referencia: FRENTE A MACL EL JARDÍN Oficina: PB Teléfono Trabajo: 022568190 Teléfono Trabajo: 022568190 Celular: 0998045867 Teléfono Trabajo: 022568011 Email principal: tamagoya@uribeschwarzkopf.com



Código: RIMRUC2020003175660

Fecha: 04/11/2020 09:19:03 AM



Quito 25 de junio de 2024

Señores
Municipio de Guayaquil
Presente

De mi consideración:

Yo, Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, con CI: 1719647990, en mi calidad de presidente de Uribe Schwarzkopf, con Registro Único de Contribuyentes No. 1791774299001, autorizo al señor Jorge Luis Arévalo Muñoz, con CI: 0930946157, para que pueda realizar la solicitud de aprobación de proyecto Yoo Gye conforme a lo establecido en el Art. 93.- Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales DUAE de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones publicada en Registro Oficial N.º 97 el 30 de marzo de 2022, en el predio urbano con cod. catastral No. 28-0003-003-002, ubicado en Puerto Santa Ana, y para que realice los trámites correspondientes al caso.

Firmo en calidad en la que comparezco

Atentamente



Joseph Schwarzkopf
Presidente

**Uribe
Schwarzkopf**



Asunto: REF. OFICIO DGAC-SEGE-2024-1418-E

Señora
María de Lourdes Velastegui Coellar
En su Despacho

De mi consideración:

Con referencia a su solicitud remitida mediante oficio DGAC-SEGE-2024-1418-E del 01 de marzo de 2024 respecto a la obtención del denominado Permiso de Altura que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) de la República del Ecuador con respecto a edificaciones que se encuentran en o en la cercanía de Áreas Terminales a los varios aeropuertos con los que cuenta el sistema aeronáutico nacional, me permito pronunciarme como sigue:

1. Efectivamente, la DGAC debe velar porque las edificaciones altas ubicadas en la cercanía de los aeropuertos ecuatorianos no representen un peligro a las operaciones aéreas que le corresponde controlar. De hecho, las autoridades municipales locales deben vigilar que como requisito previo a la obtención de permiso de construcción alguno, la DGAC emita su Permiso de Altura.
2. La edificación en cuestión tiene la denominación de Proyecto Yoo, estando ubicada en el sector de Puerto Santa Ana sobre el río Daule de la ciudad de Guayaquil y en las cercanías de la pista 03-21 del aeropuerto internacional José Joaquín de Olmedo que sirve a la urbe huancavilca.
3. Las coordenadas referenciales de esta construcción son Latitud: 2°10'35.89S Longitud: 79°52'37.77O, siendo la aspiración de los constructores alcanzar una altura de 171 metros sobre el terreno. Esto ubica a Yoo a una distancia de alrededor de 1614 metros, lateral a la pista antes referida.
4. La construcción de una edificación mayor conlleva consecuencias de carácter socio-económico, comercial y político cuya consideración rebasa las capacidades de la DGAC del Ecuador. Para efectos de la presente deliberación nos vamos a concentrar, únicamente, en los aspectos relativos a la seguridad aérea.
5. La Ley de Aviación Civil, Capítulo III (De la Dirección General de Aviación Civil), Artículo 6 (Atribuciones y Obligaciones del Director General de Aviación Civil), Numeral 1 (Generales) establece en el Literal "I": "*Autorizar las construcciones, instalaciones, plantaciones y demás obras en las zonas de servidumbre aeronáutica*".
6. El punto de partida para la resolución correspondiente es el estudio efectuado por la Dirección de Navegación Aérea que se concentra en analizar la posible afectación que la proyectada construcción pudiera tener sobre el diseño de los procedimientos de aproximación y salida del aeropuerto involucrado o sobre tales procedimientos ya

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires Qel-53 y Av. 10 de Agosto
Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400
WhatsApp: 0993167921111@whatsapp.com



- desarrollados y en vigencia; en particular, determinar si tal construcción "perforaría" las denominadas superficies de protección. En caso de que tal "penetración" se diese se cuenta con un algoritmo determinado por la norma internacional de OACI (PansOps) que extrapola al eje central de la pista la altura de tal penetración.
7. El estudio de la Dirección de Navegación Aérea, que ha sido objeto de varias revisiones, pues varias han sido las aspiraciones de los constructores en cuanto a la altura máxima del inmueble, se anexa, con sus adjuntos, al presente documento.
 8. En esencia, el Proyecto Yoo penetra una de las superficies de protección (la de ILS) con margen considerable, aunque se encuentra muy cercana al área fuera de la cual, tal penetración ya no se toma en cuenta normativamente. La proyección PansOps al centro de la pista se da unos 490 metros más allá del umbral 03 de la pista 03-21 y tiene una magnitud de alrededor de 67.48 metros. Esta proyección es una medida de la relevancia de la intrusión pero no constituye un obstáculo real o virtual.
 9. El estudio de Navegación Aérea determina que el límite vertical del edificio Yoo no debería superar los 154 metros sobre el terreno.
 10. De acuerdo a la RDAC 153 (Regulación 153 de la DGAC del Ecuador), Capítulo I (Evaluación de la Seguridad Operacional / Estudio Aeronáutico), Numeral 153-901 (Generalidades), literal (f), aparte del Estudio de Navegación Aérea que determina que debería expedirse una desviación para atender el pedido del solicitante, también se debería contar con la opinión de Operador del Aeropuerto, de los Explotadores de las Aeronaves y, eventualmente, de los Proveedores de Servicio en Tierra.
 11. Se ha consultado en forma verbal - pero presencial - al Jefe de TAGSA, Guayaquil, el concesionario de la operación del aeropuerto J.J. de Olmedo. Su posición es que ellos (TAGSA), simplemente se allanan a la decisión de la DGAC, renunciando a efectuar estudio aeronáutico alguno.
 12. Se ha solicitado a las principales aerolíneas que sirven al aeropuerto su criterio respecto a que si la proyectada construcción Yoo afecta o no a sus procedimientos instrumentales de emergencia en caso de pérdida de un motor en la carrera de despegue desde la pista en cuestión. Esto se ha hecho mediante oficio circular DGAC-DGAC-2024-0547-O del 21 de marzo de 2024, que se adjunta al presente.
 13. Se consultó a Latam, Avianca, Aeroregional, American Airlines, KLM e Iberia. Hasta la fecha hemos recibido respuesta de Aeroregional, Iberia, Avianca y Latam, quienes han sido enfáticos en señalar que la construcción del Proyecto Yoo no perjudicaría en lo más mínimo sus procedimientos emergentes. En dos de los casos, Aeroregional e Iberia, han adjuntado, incluso, copia de su procedimiento EOSID. Se adjunta la respuesta de los operadores mencionados.
 14. Se ha omitido recabar opinión alguna de los operadores en tierra. De hecho, la altura del edificio Yoo en forma alguna puede afectar sus actividades de carguío de combustible, manejo en rampa, mantenimiento o despacho.
 15. La consideración principal de la DGAC y, de hecho, su misma razón de ser, es la preservación de la Seguridad Operacional en el espacio aéreo ecuatoriano. En consecuencia, y en tanto que los operadores aéreos han expresado enfáticamente no verse operativamente afectados por la ubicación y altura de proyectado Edificio Yoo, el

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: T10402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2-294 7400

* Documento emitido al medio ambiente por: DGAC
WWW.AVIACION.CIVIL.GOB.EC



Oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

Director de Aviación Civil, autoriza que la construcción Yoo, objeto del presente discurso, tenga la altura propuesta de 171 metros sobre el terreno.

16. No se ha tomado en cuenta en esta decisión un factor, ciertamente determinante, pero que constituye no una realidad actual sino una proyección: el aeropuerto de Guayaquil, rodeado por la ciudad, está en el proceso de ser reubicado a mediano plazo.
17. Otro factor, también gravitante, pero que constituye al momento, también, sólo una proyección, es que en un plazo de unos dos años se relajarán las condiciones de determinación de las superficies de protección alrededor de los aeropuertos, de acuerdo a la planificación de OACI.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola
DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, ENCARGADO

Anexos:

- dgac-dsna-2024-0774-m0995020001712259833.pdf
- anexo_1_dgac-dsna-2024-0774-m_dgac-sege-2024-1418-e.pdf
- anexo_2_dgac-dsna-2024-0774-m_oficio_yoo_(1).pdf
- anexo_3_dgac-dsna-2024-0774-m_ficha_tecnica_yoo_171_mts.pdf
- anexo_4_dgac-dsna-2024-0774-m_plano_yoo_171_mts.pdf
- 4-minforme_estudio_aeronautico_yoo_guayaquil-sigaod-sigacd08530490017121758090214556001712259917.pdf
- dgac-dgac-2024-0547-o_(2)_pdf_solicitud_pronunciamiento_aerolineas0778980001712260030.pdf
- pronunciamiento_aeroregional0081780001712259952.pdf
- pronunciamiento_iberia0424976001712260062.pdf
- pronunciamiento_avianca.pdf
- pronunciamiento_latam.pdf

Copia:

- Señorita
Glorinda Elizabeth Erazo Zambrano
Oficinista
- Señor Piloto
Fausto Ramiro Peñabarrera
Subdirector General de Aviación Civil, Encargado

g



OSWALDO ROBERTO
RAMOS FERRUSOLA

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0a1-53 y Av. 10 de Agosto
Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400
www.dgacivil.gub.ec



PROYECTO - YOO GUAYAQUIL
COSTOS PRELIMINARES

Urbe Schwarzkopf

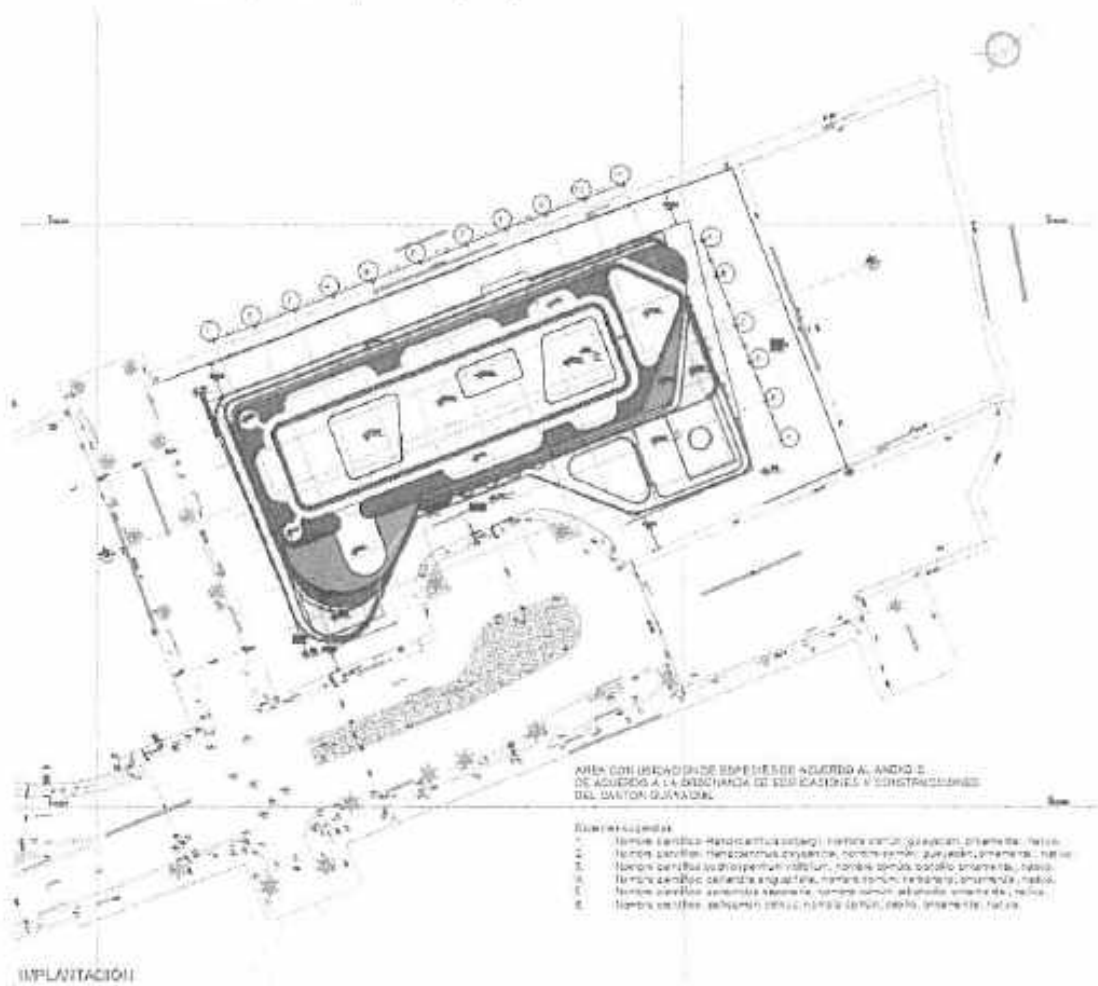
CAPÍTULOS	PRESUPUESTO PRELIMINAR				
	COSTO DIRECTO		SUMA DE PARCIALES	COSTO / M ² A. BRUTA	% SOBRE C. DIRECTO
	SW IVA	CON IVA			
COSTOS DIRECTOS					
OBRAS PRELIMINARES	338.200,50	370.667,58	338.200,50	\$3,33	0%
PRELIMINARES DE OBRA	338.200,50	370.667,58		\$3,33	
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PLOTAJE	8.491.285,03	8.132.678,37	88.332.878,17	\$88,14	6%
MOVIMIENTO DE TIERRAS (CONTRATO)	138.500,73	133.500,30		\$1,42	
MOVIMIENTO DE TIERRAS (MCO)	81.081,28	84.150,48		\$0,86	
SISTEMA DE PILOTAJE	8.280.932,02	8.955.074,71		\$85,85	
ESTRUCTURA	27.745.257,25	30.911.013,24	338.811.013,24	\$280,20	32%
EDIFICIOS DE ALQUILER EN	998.989,90	1.109.645,80	31.709.449,80	\$10,16	1%
ALBAÑILERIA BÁSICA	8.704.391,54	10.329.046,08	110.328.046,08	\$84,64	11%
ALBAÑILERIA	8.832.382,04	8.938.040,06		\$85,49	
ACABADOS ALBAÑILERIA	3.103.503,50	3.392.895,02		\$31,70	
CARPINTERIA DE MADERA Y METALICA	6.482.183,10	8.098.121,68	58.098.121,68	\$58,82	8%
CARPINTERIA DE MADERA (CONTRATO)	4.270.357,41	4.720.320,30		\$43,23	
CARPINTERIA DE MADERA (VARIO DE OBRAS)	372.705,21	412.858,87		\$3,78	
CARPINTERIA METALICA (CONTRATO)	881.058,48	965.020,51		\$9,81	
INSTALACIONES ELECTRICAS, ELECTRONICAS E INCENDIOS	7.888.866,00	8.847.398,20	58.847.249,10	\$81,90	9%
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRICAS	6.402.609,00	7.208.179,20		\$62,30	
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRONICAS	186.000,00	207.200,00		\$1,92	
EQUIPOS E INSTALACION ELECTRONICAS	1.170.000,00	1.240.400,00		\$11,35	
ILUMINARIAS SUBSUELO	171.000,00	191.520,00		\$1,75	
INSTALACIONES HIDROAMTARIAS	8.788.312,18	8.400.749,88	58.488.749,88	\$85,41	7%
CONTRATO DE INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE	3.695.803,00	3.816.528,00		\$33,02	
PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERIA (MATERIALES)	3.298.432,18	3.094.221,88		\$23,58	
RECURSIVIMIENTOS	1.170.000,00	1.238.128,47	51.238.128,47	\$11,34	1%
EQUIPOS	8.488.788,29	8.470.482,89	30.470.482,89	\$84,48	10%
ASCENSORES	1.284.822,64	1.403.401,30		\$12,20	
GENERADOR DE ENERGIA	220.000,00	202.200,00		\$2,41	
SISTEMA DE CALENTAMIENTO DE AGUA	200.000,00	225.000,00		\$2,36	
VENTILACION MECANICA	6.000.000,00	6.720.000,00		\$61,51	
EQUIPO DE BOMBEO	635.739,19	750.000,00		\$6,83	
CONTRATOS	8.644.034,93	18.982.778,21	140.982.778,21	\$140,03	11%
GYPSUM (CONTRATO)	5.981.213,82	2.230.158,48		\$20,81	
ALUMBRADO Y VIDRIO	8.089.858,77	6.033.087,26		\$58,32	
MEZCLAS DE CEMENTO O MANIVOL	707.000,00	858.687,16		\$7,23	
PLANCHAS DE COCINA	200.198,38	257.730,28		\$2,20	
PISO FLOTANTE / ALFOMBRA	27.528,89	38.831,28		\$3,28	
ELEMENTOS DE FACHADA Y CLARABOYAS	1.400.540,99	1.075.328,80		\$14,40	
DECORACION AREAS COMUNALES	2.235.988,40	2.887.798,28	52.887.798,28	\$82,78	2%
PIEDRAPAREDES Y TECHO EN AREA COMUNAL	1.188.720,30	1.280.171,88		\$11,23	
MUEBLES Y DECORACION	817.723,20	815.849,68		\$8,38	
JARDINERIA	558.854,40	481.757,70		\$5,88	
EQUIPAMIENTO AREAS COMUNALES Y OTROS	838.888,00	894.898,80	884.898,80	\$8,44	1%
EQUIPOS EN AREAS COMUNALES	442.800,00	500.750,80		\$4,50	
SEÑALETICA EDIFICIO	87.000,00	91.840,00		\$0,84	
ACABADOS OBRA EXTERIOR	118.348,70	118.847,17	318.847,17	\$1,68	0%
ENTREGA Y POST-ENTREGA (Equipo de revisión y limpieza)	718.348,89	718.818,34	8718.818,34	\$8,58	1%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	1.179.260,00	1.328.135,20	81.328.135,20	\$82,60	1%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	175.000,00	198.000,00		\$1,78	
PROTECCIONES COLECTIVAS	1.884.260,00	1.129.335,20		\$10,28	
TOTAL COSTO DIRECTO	87.845.891,78	87.130.474,88	87.130.474,88	864,10	



PROYECTO - YOO GUAYAQUIL
COSTOS PRELIMINARES

CAPITULOS	PRESUPUESTO PRELIMINAR				
	COSTO DIRECTO		SUMA DE PARCIALES	COSTO I+D A BRUTA	% SOBRE C. DIRECTO
	SIN IVA	CON IVA			
COSTOS DIRECTOS					
OBRAS PRELIMINARES	335.234,58	376.687,80	£370.687,80	\$3,39	0%
PRELIMINARES DE OBRA	335.235,58	376.687,80		\$3,39	
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PILOTAJE	5.499.365,00	6.132.876,17	\$6.132.876,17	\$55,14	6%
MOVIMIENTO DE TIERRAS (CONTRATO)	139.330,73	155.505,90		\$1,42	
MOVIMIENTO DE TIERRAS (AC)	51.861,28	54.150,48		\$0,50	
SISTEMA DE PILOTAJE	5.250.163,00	5.923.219,79		\$53,22	
ESTRUCTURA	27.745.291,28	30.611.013,24	\$30.611.013,24	\$280,29	32%
GRUPOS DE ALQUILER	990.580,00	1.189.449,80	\$1.189.449,80	\$10,16	1%
ALBAÑILERIA BASICA	9.794.293,04	10.528.045,04	\$10.528.045,04	\$94,54	11%
ALBAÑILERIA	6.002.383,00	6.552.240,00		\$60,24	
ACABADOS ALBAÑILERIA	5.501.910,00	5.975.805,00		\$54,30	
CARPINTERIA DE MADERA Y METALICA	6.452.163,10	6.968.121,65	\$6.968.121,65	\$65,02	6%
CARPINTERIA DE MADERA (CONTRATO)	4.316.357,43	4.702.820,30		\$43,23	
CARPINTERIA DE MADERA (MANO DE OBRA)	372.760,23	412.600,67		\$3,78	
CARPINTERIA METALICA (CONTRATO)	663.045,44	693.700,68		\$6,81	
INSTALACIONES ELECTRICAS, ELECTRONICAS E INCENDIO	7.886.690,00	8.947.299,20	\$8.947.299,20	\$81,98	9%
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRICAS	4.452.690,00	5.235.175,20		\$48,28	
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRONICAS	105.000,00	237.200,00		\$2,19	
EQUIPOS E INSTALACION ELECTRONICAS	1.170.000,00	1.310.400,00		\$11,89	
LUMINARIAS SUSPEND.	173.000,00	195.520,00		\$1,78	
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	3.795.313,19	4.493.748,66	\$4.493.748,66	\$41,41	7%
CONTRATO DE INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE	2.480.955,00	2.918.525,00		\$23,15	
REJES SANITARIAS Y GRIFERIA (MATERIALES)	2.208.412,19	2.574.221,66		\$23,50	
RECLUTAMIENTOS	1.170.024,90	1.238.129,47	\$1.238.129,47	\$11,34	1%
EQUIPOS	3.495.733,23	3.475.482,69	\$3.475.482,69	\$32,69	10%
ASCENSORES	1.294.833,64	1.405.401,30		\$12,80	
GENERADOR DE EMERGENCIA	235.000,00	255.200,00		\$2,41	
SISTEMA DE CALENTAMIENTO DE AGUA	250.258,55	265.060,00		\$2,46	
VENTILACION MECANICA	6.000.000,00	6.720.000,00		\$61,91	
BOQUILLO DE BOMBEO	675.715,10	720.800,00		\$6,83	
CONTRATOS	9.844.836,83	10.862.776,31	\$10.862.776,31	\$100,23	11%
GYPSUM (CONTRATO)	1.091.213,62	2.230.159,69		\$20,85	
ALUMINO Y VIDRIO	5.390.956,77	6.000.000,25		\$56,23	
MESES DE GRANITO O MARMOLE	387.000,00	655.667,15		\$6,23	
PLANCHAS DE COCINA	230.318,30	267.739,30		\$2,53	
PISO FLOTANTE / ALPISERA	27.505,00	31.821,35		\$0,29	
ELEMENTOS DE FACIADA Y CLAPADOYAS	1.406.940,00	1.899.124,80		\$17,42	
DECORACION AREAS COMUNALES	2.338.196,80	2.697.789,39	\$2.697.789,39	\$23,78	3%
PUED. PAREDES Y TECHO EN AREA COMUNAL	1.155.779,50	1.285.171,66		\$11,72	
MUEBLES Y DECORACION	617.725,50	615.848,56		\$5,83	
JARDINERIA	228.804,46	401.737,70		\$3,80	
EQUIPAMIENTO AREAS COMUNALES Y OTROS	630.000,00	634.998,66	\$634.998,66	\$5,84	3%
EQUIPOS EN AREAS COMUNALES	448.000,00	622.738,60		\$5,80	
GENEALOGIA EDIFICIO	62.000,00	91.840,00		\$0,86	
ACABADOS OBRA EXTERIOR	119.148,79	118.947,17	\$118.947,17	\$1,09	0%
ENTREGA Y POST-ENTREGA (Equipo de revisión y limpieza)	218.349,83	218.815,24	\$218.815,24	\$2,00	7%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	5.179.268,81	5.336.131,20	\$5.336.131,20	\$49,08	9%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	170.000,00	184.800,00		\$1,75	
PROTECCIONES COLECTIVAS	1.004.200,00	1.120.331,20		\$10,30	
TOTAL COSTO DIRECTO	67.665.591,78	82.130.476,08	\$7.130.476,08	889,10	

MATERIAL DEL CAS (ÁRBOLES, CÉSPED, ETC)



Especies sugeridas:



- 1) Nombre científico: *Handroanthus billbergii*, nombre común: guayacán, ornamental, nativo.
- 2) Nombre científico: *Handroanthus chrysantha*, nombre común: guayacán, ornamental, nativo.
- 3) Nombre científico: *cochiospermum vitifolium*, nombre común: botollillo ornamental, nativo.
- 4) Nombre científico: *calliandra angustifolia*, nombre común: carbonero, ornamental, nativo.
- 5) Nombre científico: *sarpindus saponaria*, nombre común: jaboncillo, ornamental, nativo.

6) Nombre científico: *Callisemon citrinus*, nombre común: cepillo, ornamental, nativo.

Se ha elegido este listado de especies nativas puesto que tienen características ornamentales, al igual que por la disposición adecuada de siembra en áreas reducidas y angostas y que las condiciones de su mantenimiento son accesibles para las características del lugar donde serán dispuestas que es la planta baja de retiro del proyecto.

Las características fenológicas de altura del árbol, diámetro de fuste y dimensión de copa han sido consideradas para la siembra en la el área señalada del proyecto.

Consulta de Normas de Edificación

Las Normas de Edificación contienen los parámetros que debe cumplir cualquier proyecto arquitectónico que se vaya a construir en un determinado predio. Para consultarlos ingrese el código predial urbano y luego presione el botón Consultar. Si ha solicitado una Norma aplicable para un proyecto que se va a llevar a cabo en varios predios entonces ingrese el primer código predial y luego presione el botón  para agregar otro predio o el botón  si desea quitar uno y finalmente presione el botón Consultar. Para realizar una nueva búsqueda presione el botón Nueva Consulta.

Código Predial:

Tipo Predio	Máximo Usos	Local	Dist.	Edif.	Plaz.	Plaz.	Plaz.
URBANO	28	3	5	2	0	0	1

Tipo Edificación:

NORMAL

[Nueva Consulta](#)

Información del Predio:

Dirección: CALLE PUBLICA
Ciudadela: SIN CIUDADELA
Zona: ZONA PERICENTRAL 1-SANTA ANA (ETAPA 3)-267
SubZona: UNO **Área del Solar:** 5409.25 m²
Fronte del Solar: 67.37 m **Fondo del Solar:** 122.27 m

Información Catastral:

Lindero Norte: SOLAR 207 **Longitud Norte:** 105.49 m
Lindero Sur: 3 CALLEJON 11 NE **Longitud Sur:** 122.27 m
Lindero Este: RIO GUAYAS **Longitud Este:** 54.71 m
Lindero Oeste: 3 PASAJE S NE **Longitud Oeste:** 67.37 m
Solar: MEDANERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE CONSULTA

Norma de Edificación:# 80074

Indicador	Resultado
COS 0.75 Ver detalle	4124.44 m ² de implantación máxima Ver detalle Observación: COS DADO DEL 75% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZP-1-STA. ANA (ETAPA 3), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-05, NORTE 1, (DISTRITO 05).
CUS 12.00 Ver detalle	65991.06 m ² de construcción máxima (*) Ver detalle Observación: CUS DADO DEL 12 VECES EL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZP-1-STA. ANA (ETAPA 3), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-04, SUROESTE, (DISTRITO 04).
DENSIDAD NETA 1600 Hab/Ha. Ver detalle	990 habitantes máximo Ver detalle Observación: LA DENSIDAD NETA MAXIMA APLICABLE PARA EL PREDIO: 2B-0003-003-2, ES DE 1600 HAB./HA.
UNIDADES DE VIVIENDA 247 unidades de vivienda máximo Ver detalle	247 unidades de vivienda máximo Ver detalle Observación: TODO PROYECTO ARQUITECTONICO QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERA PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TECNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
ALTURA EDIFICACIÓN (EN METROS) 90 Ver detalle	90 metros de altura máxima Ver detalle Observación: ALTURA DEL LOTE: SERA DETERMINADO POR EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, (CUS).

	137,48 (°) Ver detalle
CAS 2,50 Ver detalle	Observación: SE DEBERÁ SIN EXCEP. DOTAR AL PREDIO SUPERFICIE PERMEABLE, MÍNIMO DEL 2,5% DEL ÁREA DEL TERRENO, A EXCEPCIÓN DE LAS CONST. PREEXISTENTES. REMOD. /AUMENTOS DE ESTAS QUE CUENTEN CON UN REG. DE CONST. EMITIDO CON FECHA ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DEL PUGS.
RETIRO FRONTAL 1 6,00 Ver detalle	5,00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2, 3° CALLEJÓN 11 NE. (SUR), B. TRAMO ENTRE 3° PASAJE 5 NE Y MALECÓN PEATONAL. LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEL COSTADO NORTE DE LA VÍA, DEBERÁN TENER UN RETIRO DE 6,00 M. DE PROFUNDIDAD.
RETIRO FRONTAL 2 7,00 Ver detalle	7,00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: **APLICABLE A LOS PREDIOS ENTRE LA AVENIDA PRINCIPAL INTERNA, HACIA 3° PASAJE 5 NE-SUR FREDERICK ASHTON FULCHER, (OESTE), 5,00 M. DEL PRIMER AL CUARTO PISO Y 8,00 M. DEL QUINTO PISO EN ADELANTE.
RETIRO FRONTAL 3 6,00 Ver detalle	6,00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 10, MALECÓN PEATONAL. LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEL COSTADO DESTE DEL MALECÓN PEATONAL DEBERÁN TENER UN RETIRO DE 6,00 M. DE PROFUNDIDAD.
RETIRO LATERAL 1 4,00 Ver detalle	4,00 metros de retiro mínimo. Ver detalle Observación: 2/ APLICABLE ENTRE PREDIOS.
RETIRO LATERAL 2 4,00 Ver detalle	4,00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2/ APLICABLE ENTRE PREDIOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO MIXTO DE 300 M2 EN ADELANTE Y O MÁS DE UN NIVEL, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE USO PARA ALOJAMIENTO TIPO HOTELES, MOTEL, HOSTALES, PENSIONES, HOSTERIA, RESIDENCIALES, RESIDENCIA, ALBERGUES, ETC., DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE ALMACENAMIENTO DESDE 200M2 EN ADELANTE, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBERÁ RESPETAR LA ZONA PROTEGIDA CORRESPONDIENTE AL ESTERO O ZONA DE PLAYA, (SUBSECRETARÍA DE PUERTOS Y TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL).
OBSERVACIÓN GENERAL	TODO PROYECTO QUE SEA DESTINADO A ACTIVIDAD COMERCIAL, ALMACENAMIENTO O INDUSTRIA, DEBERÁN PRESENTAR FICHA Y PLAN DE MANEJO A LA DIRECCIÓN DEL AMBIENTE, CONFORME CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL EMITIDA POR MINISTERIO DEL AMBIENTE.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL REQUERIMIENTO DE PARQUEOS POR EL TIPO DE ACTIVIDAD PODRÁ CONSULTARLO EN EL ANEXO # D, NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONST. DEL CANTÓN GUAYAQUIL, (2022) O LO INDICADO EN LOS REGLAM. INTERNOS.

OBSERVACIÓN GENERAL	DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN. "ART. 16 PLAZOS Y VALIDEZ. - ... LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN NO OTORGAN DERECHOS AL SOLICITANTE, Y ES DE SU RESPONSABILIDAD MANTENERSE INFORMADO SOBRE LA EVOLUCIÓN LAS NORMAS QUE LA MUNICIPALIDAD PROMULGARE."
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE CUALQUIER USO QUE TENGAN MÁS DE 4 NIVELES DEBERÁN PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	OTROS USOS: VER ANEXO # 8.1, TABLA 138 (PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2020-2032) O LO INDICADO EN LOS REGLAMENTOS INTERNOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	ART.17.-EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS): CORRESPONDE A LA PARTE DE UN PREDIO QUE NO TIENE RECUBRIMIENTO DE PISO O SOBREPISO (SIN CONSTRUIR), NI QUE SE ENCUENTRE TECHADO ARTIFICIALMENTE, A FIN DE QUE LAS AGUAS LLUVIAS SE PERMEAN DIRECTAMENTE AL SUBSUELO. SE DEBERÁ SIN EXCEPCIÓN DOTAR AL PREDIO DE SUPERFICIE PERMEABLE, COMO MÍNIMO DEL 2.5% DEL ÁREA DEL TERRENO, A EXCEPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES, REMODELACIONES O AUMENTOS DE ESTAS QUE CUENTEN CON UN REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN EMITIDO CON FECHA ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.
OBSERVACIÓN GENERAL	TODOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE NO SEA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O CONTEMPLE ACTIVIDAD COMERCIAL, SERVICIOS, ALMACENAMIENTO, INDUSTRIAL A DESARROLLARSE DE 200 M2 O MÁS DEBERÁ PRESENTAR MEMORIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE MANEJO DESECHOS SÓLIDOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL RÓTULO DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS PRESENTADOS DEBERÁ CONTERNER LOS NOMBRES CORRECTOS DEL PROPIETARIO, PROYECTISTA Y RESPONSABLE TÉCNICO.
OBSERVACIÓN GENERAL	PREVIO A HABITAR LA EDIFICACIÓN DEBERÁ OBTENER LA CORRESPONDIENTE INSPECCIÓN FINAL DE LA MISMA, A TRAVÉS DEL SISTEMA DE TRÁMITES EN LÍNEA (PÁGINA WEB HTTPS://TRAMITES4.GUAYAQUIL.GOB.EC/) PARA LO CUAL LA EDIFICACIÓN DEBE ESTAR EN LUCIDA Y PINTADA.
OBSERVACIÓN GENERAL	SE PROHIBEN VENTANAS, TERRAZAS, MIRADORES O AZOTEAS, QUE DEN VISTA A LAS HABITACIONES Y ESPACIOS ABIERTOS DE UN PREDIO VECINO, A MENOS QUE SE INTERPONGA UNA DISTANCIA DE TRES (3) METROS ENTRE EL PLANO VERTICAL MÁS SALIENTE DE AQUELLOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO, DE MÍNIMO 500 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y DE 3 UNIDADES HABITACIONALES EN ADELANTE (EXCEPTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO PARA OFICINAS DE 300 M2 EN ADELANTE, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.

OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE USO PARA LA SALUD Y REHABILITACIÓN (HOSPITALES, CLÍNICAS, CENTROS DE SALUD, LABORATORIOS CLÍNICOS, CENTROS DE REHABILITACIÓN, GERIÁTRICO, Y ORFELINATOS), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y O GASOLINERA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL DE DOS O MÁS NIVELES, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO DE CONCENTRACIÓN DE PÚBLICO DE 300 M2 EN DELANTE DE CONSTRUCCIÓN (CULTO, ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS, AUDITORIOS, BIBLIOTECAS, CINES, SALAS DE USO MÚLTIPLE, DISCOTECAS, CLUBES SOCIALES, ESTADIOS, COLISEOS, MUSEOS, LUGARES DE ESPARCIMIENTO, TERMINALES AEREO Y TERRESTRES Y OTROS), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE TENGAN SÓTANO (EXCEPTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL DE 300 M2 O MÁS DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL O FABRIL DESDE 300 M2 EN ADELANTE DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.

Regresar

Si se le presenta cualquier inconveniente para efectuar el trámite, por favor escribame a edificaciones@cmg.guaquil.gub.ec o al teléfono 269-4800



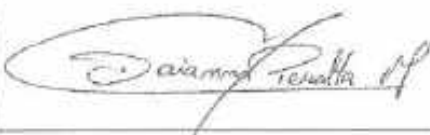

© 2022 M.I. Municipalidad de Guayaquil. Dirección de Informática.
Teléfono: 269-4800 Email: edificaciones@cmg.guaquil.gub.ec
Guayaquil, Ecuador (01) 269-4800



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



USO DE SUELO-CONSULTA DE FACTIBILIDAD

FACTIBILIDAD DE ACTIVIDADES – PREDIOS URBANOS					
N.º DE REQUERIMIENTO:		2023-66927		DECAM-CEUS-2023-20926 02 de agosto del 2023	
1.- DATOS DE LA SOLICITUD					
NOMBRE DEL SOLICITANTE:		JORGE LUIS AREVALO MUÑOZ		ACTIVIDAD U OTRA ESPECIFICACIÓN:	* ACTIVIDAD VIVIENDA * ACTIVIDAD COMERCIO
C.I./RUC:		0930946157			
CÓDIGO CATASTRAL:		28-0003-003-2-0-0			
2.- DATOS DEL PREDIO (DE ACUERDO A SISTEMAS MUNICIPALES)					
SISTEMA GEOGRAFICO CATASTRAL			SISTEMA DE CONTROL DE EDIFICACIONES		
Ubicación:	PUERTO SANTA ANA		Registro de Construcción:	NO REGISTRA	
Sector:	RESTO DE CIUDAD		Modificación de Planos:	----	
Área registrada:	0.00m ²		Inspección Final:	NO REGISTRA	
Uso registrado:	SOLAR VACÍO		Uso aprobado:	----	
CALIFICACIÓN PLAN DE USO Y/O GESTION DE SUELO			Regularización:	NO REGISTRA	
DISTRITO:	NORTE I	PIT:	05	Uso aprobado:	----
SUBZONA:	ZONA PERICENTRAL 1 – STA. ANA (ETAPA 3)		Locales aprobados:	----	
REGLAMENTO	----		SISTEMA DE TASA DE HABILITACION		
			TASA:	NO	ULTIMO AÑO: ----
3.- ORDENANZA MUNICIPAL APPLICABLE					
<ul style="list-style-type: none"> • Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, publicada el 30 de septiembre del 2021 en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1697 y a través de la Gaceta Oficial Municipal N.º37 • Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada el 30 de marzo del 2022 en el Registro Oficial – Edición Especial N.º87 y a través de la Gaceta Oficial Municipal N.º44. 					
4.- CONDICIONAMIENTOS MINIMOS POR ACTIVIDAD SEGÚN ORDENANZA MUNICIPAL					
----			FRENTE:	----	ÁREA: ----
5.- OBSERVACIONES					
<ul style="list-style-type: none"> • Son permitidas las actividades compatibles con Comercio al por Menor, Oficinas Administrativas y Vivienda detalladas en el Anexo B Compatibilidad de Usos, Requerimientos para Funcionar y Áreas mínimas por Tipo de establecimiento de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones" para la Zona Pericentral – 1 Sta. Ana (Etapa 3), siempre y cuando cumplan con los condicionamientos mínimos mencionados en el mismo. 					
6.- CONCLUSIÓN					
FACTIBLE					
Cabe mencionar que, el predio consta como SOLAR VACÍO por lo que es necesario iniciar el Trámite de Registro de Construcción, Inspección Final, por medio de la página web municipal www.guayaquil.gob.ec , "Servicios en línea", Trámites de Edificaciones, para desarrollar las actividades solicitadas en el predio.					
OBSERVACIONES GENERALES:			 Arq. Dalanna Peralta M. SUPERVISORA DE USO DE SUELO (E)		
<ul style="list-style-type: none"> • El presente certificado único y exclusivamente establece la factibilidad de la actividad en la dirección consultada según ordenanza. • No autoriza ningún funcionamiento sin el respectivo trámite previo de Tasa de Habilitación. • No elimina ni sustituye la obligación de tramitar Registro de Construcción. • No convalida contravenciones presentes o futuras a Normas de Funcionamiento emanadas de las Ordenanzas de Edificaciones, Uso del Espacio y Vía Pública, Control de Ruidos, Medio Ambiente, etc. • No servirá para justificar inversiones previas de ninguna naturaleza realizadas sin contar previamente con el Permiso de Funcionamiento Municipal correspondiente. 					
NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO			
Elaborado por: Juan Zambrano		Asistente Técnico DECAM 2			

Nota: Adjunto encontrará las actividades permitidas de acuerdo al Anexo B; los pasos y links para los trámites que deberá realizar.

www.guayaquil.gob.ec

Teléfono: 043 239 4400
 Teléfono: 043 239 4400
info@guayaquil.gob.ec



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



USO DE SUELO-CONSULTA DE FACTIBILIDAD

GUIA DE TRÁMITES QUE PODRÁ SEGUIR

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN

Toda construcción nueva, aumento y/o remodelación, cambio de estructura y/o cubierta, o en caso de cambiar a una actividad comercial debe realizarse a través de un Registro de Construcción a través de la página web municipal, se indican los pasos a seguir;

1. Registrar usuario en la página web municipal:
 - <https://www.guayaquil.gob.ec/Documents/Registro%20Ciudadano/GUJ!%cc%81A%20006%20-%20REGISTRO%20CIUDADANO.pdf>
2. Solicitar la Norma de Edificación:
 - <http://blog.guayaquil.gob.ec/2015/05/solicitud-de-normas-de-edificacion.html>
3. Ingresar la solicitud de Registro de construcción por la web
 - <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/>
4. Manual de usuario:
 - <https://www.guayaquil.gob.ec/ingreso-de-solicitud-de-registro-de-construccion>

Capítulo 1
Proyecto Definitivo

PROYECTO YOO GUAYAQUIL - EN EL SECTOR
PUERTO SANTA ANA

Elaborado por:

Ing. Jorge Arévalo



JORGE LUIS AREVALO
HEROLES

Revisado por:

Arq. Jacobo Herdoiza



JACOBO HERDOIZA
DOLADOS

Guayaquil – Ecuador
Mayo 2024

Contenido

1. Información general del proyecto.....	4
1.1. Actores: Promotor y demás del equipo.....	4
1.2. Antecedentes históricos - Puerto Santa Ana.....	5
1.3. Sitio: Ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas y otra normativa que afecte el solar.....	7
2. Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico.....	8
2.1. Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.....	8
2.1.1. Flujos Vehiculares. -.....	8
2.1.2. Accesos. -.....	9
2.1.3. Forma de ocupación. -.....	10
2.1.4. Edificaciones. -.....	11
2.1.5. Lotes. -.....	12
2.1.6. Vegetación. -.....	13
2.1.7. Hidrografía. -.....	14
2.1.8. Asolamiento. -.....	15
2.1.9. Vientos. -.....	16
2.1.10. Visuales. -.....	17
2.1.11. Uso de Suelo. -.....	18
3. Anexos.....	19
3.1. Anexo 1: Normas de construcción del predio emitido por DECAM.....	19
3.2. Anexo 2: Cuadros de edificabilidad y uso de Suelos PUGS.....	19

Índice de Ilustraciones

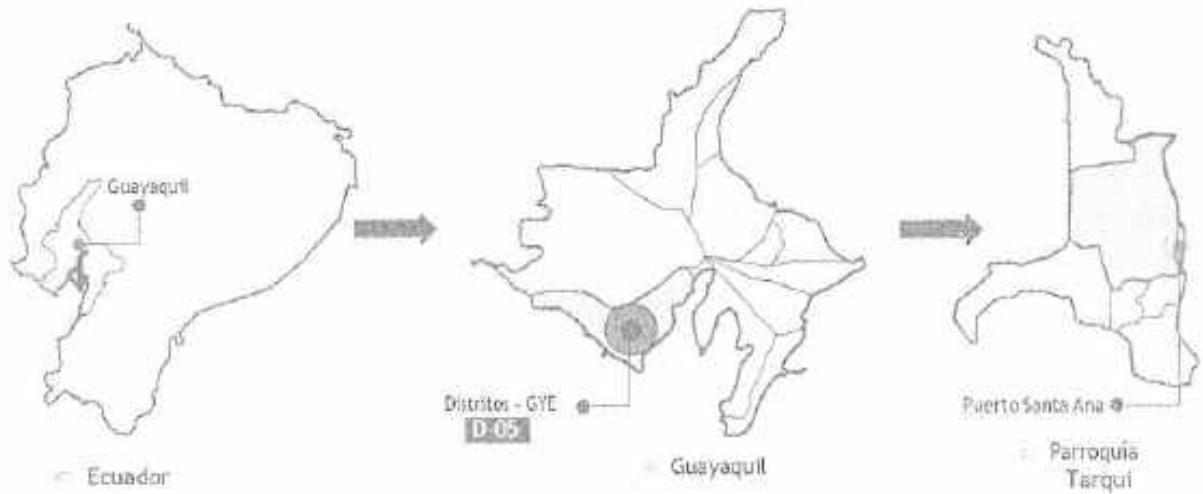
Ilustración 1: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.....	5
Ilustración 2: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.....	6
Ilustración 3: Ubicación proyecto Yoo Guayaquil.....	7
Ilustración 4: Flujos Vehiculares cercanos al terreno.....	8
Ilustración 5: Accesos Vehiculares y peatonales al terreno.....	9
Ilustración 6: Formas de ocupación del terreno.....	10
Ilustración 7: Análisis Edificaciones aledañas.....	11
Ilustración 8: Análisis ocupación de lotes.....	12
Ilustración 9: Vegetación alta y baja existente en torno al predio.....	13
Ilustración 10: Hidrografía.....	14
Ilustración 11: Asoleamiento en el terreno.....	15
Ilustración 12: Análisis de vientos sobre el terreno.....	16
Ilustración 13: Visuales del entorno hacia el terreno.....	17
Ilustración 14: Uso de Suelo del sector.....	18

1. Información general del proyecto.

1.1. Actores: Promotor y demás del equipo.

- Promotor: Fideicomiso Mercantil YG
- Fiduciaria: GENERATRUST S.A.
- Comercializador: Uribe Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A
- Constructor: Miracielo S.A.
- Equipo de Planificación y Diseño: Miracielo S.A.
 - Arquitecto Francisco Segovia, Gerente de planificación
 - Ing. Natalia McLean, Directora de diseño
- Estudios geotécnicos: NYLIC S.A. Ing. Santiago González
- Diseño Estructural: NYLIC S.A. Ing. Santiago González
- Diseño hidrosanitario y sistema contra incendios: Ing. Diego Poveda
- Diseño de climatización: TRIALMECH S.A. Ing. Andrés Gavilanes
- Gerencia de Proyecto: Miracielo S.A.
- Administración de la Construcción: Miracielo S.A.
- Fiscalización: Fernando Romo Ingenieros

1.2. Antecedentes históricos - Puerto Santa Ana.



GUAYAQUIL

La primera fundación la realizó Sebastián de Benalcázar, el 25 de julio de 1535, a orillas del río Babahoyo y fue destruida por los huancovilas. La segunda, se debe a Francisco Zaera en 1536. La tercera fundación la efectuó Francisco de Orellana, levantándola en el Cerro Verde el 25 de julio de 1538.

DISTRITOS

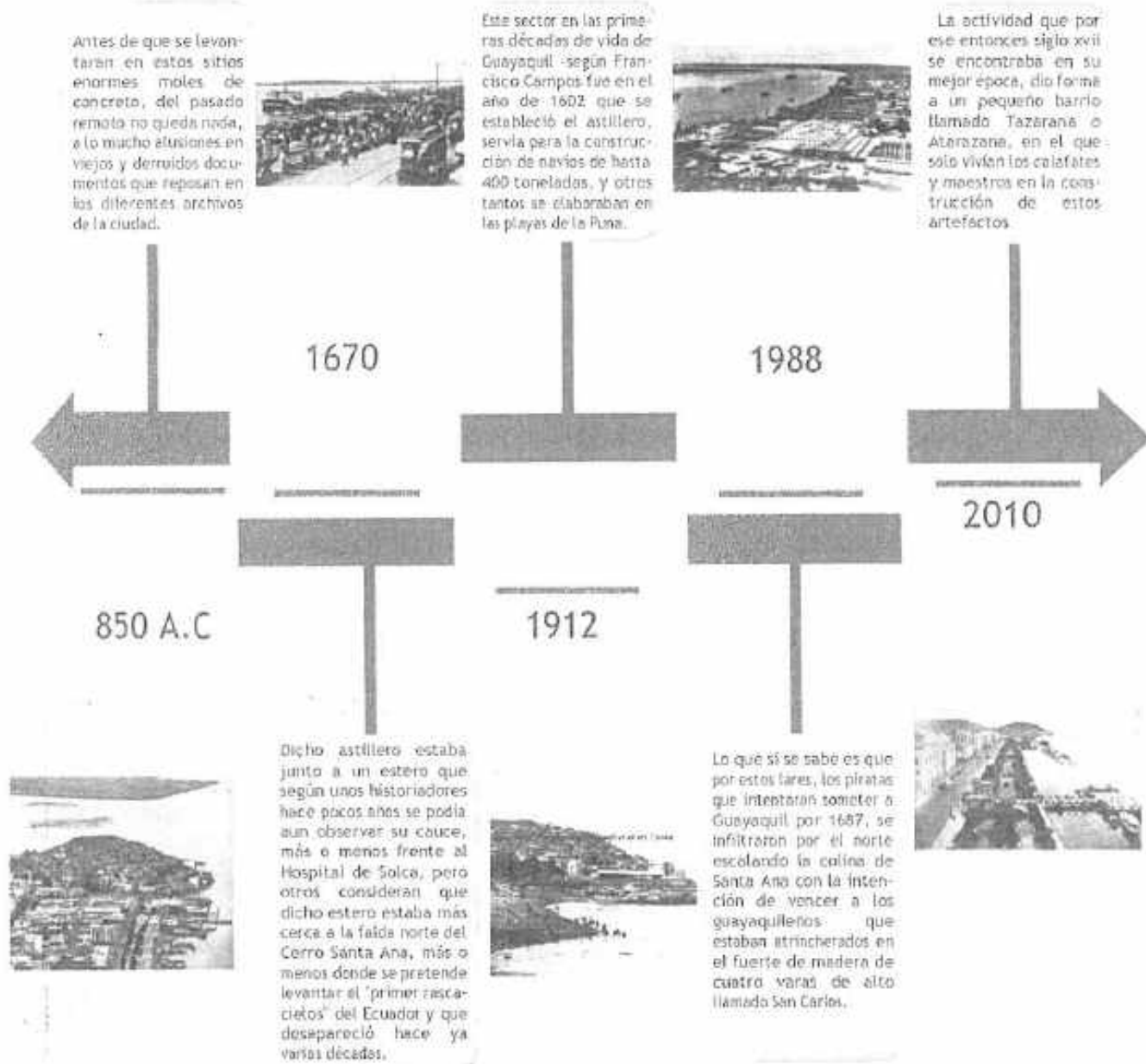
Cada distrito posee un código específico y un nombre referencial de acuerdo al sistema establecido por el INEC en los dos últimos censos nacionales. El código 09 corresponde a la provincia del Guayas y el D+(número) al número de distrito. El puerto Santa Ana corresponde al código D-05

PARROQUIA TARQUI

En Tarquí se junta el progreso urbanístico con el desarrollo comercial, bancario y hotelero de Guayaquil. Pero el gran espacio que hay en Tarquí, 22.744 hectáreas, en donde podrían haber tres ciudades de Cuernavaca (7000 ha), hace que sea la más afectada por las invasiones y ocupación ilegal de terrenos además cuenta con uno de los puertos más importantes Puerto Santa.

en la base de datos de la información geográfica del INEC, en la página 10 de la publicación.

Ilustración 1: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.



VEJAMTICRQDORRER 13003 PUNOAL 10124 0411. Smpmrcsrepsa@msc.gub.ve

Ilustración 2: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.

1.3. Sitio: Ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas y otra normativa que afecte el solar.

El proyecto Yoo Guayaquil se localiza en el sector noreste de Puerto Santa Ana, específicamente en la intersección de las calles 3er. Cj 11 NE y 3er Pj 5 NE, en las cercanías del Río Guayas. El predio donde se implanta corresponde a un tipo Urbano y su código catastral corresponde al: 28-0003-003-2-0-0-1 (Ver anexo Normas Construcción predio emitido por DECAM)



Ilustración 3: Ubicación proyecto Yoo Guayaquil

Se incluye en los anexos lo siguiente:

- Normas Construcción predio emitido por DECAM. (Anexo 1)
- Cuadros de edificabilidad y uso de Suelos PUGS. (Anexo 2)

2. Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico.

2.1. Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.

2.1.1. Flujos Vehiculares. -

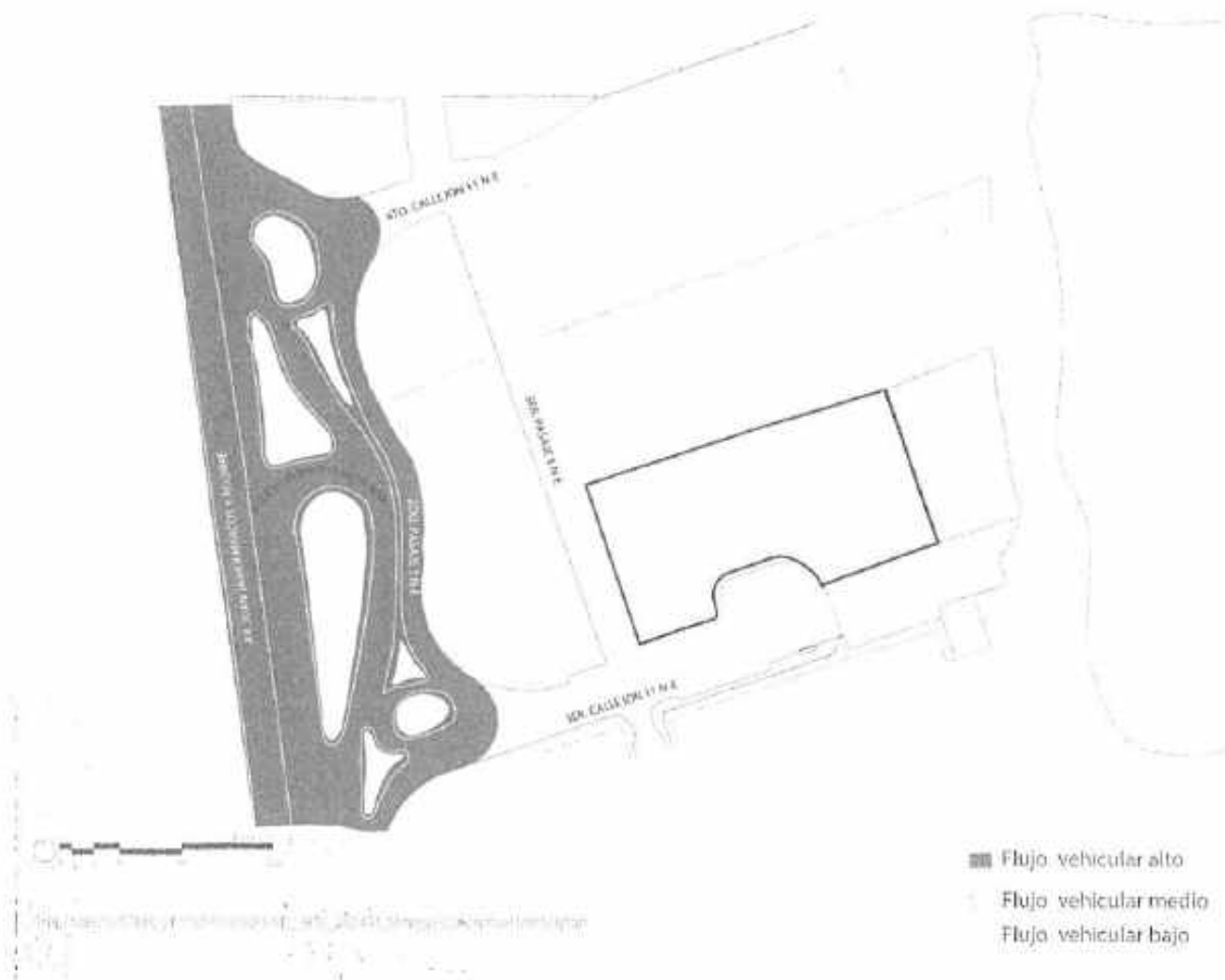


Ilustración 4: Flujos Vehiculares cercanos al terreno.

De acuerdo con la ilustración 4, se observa que los flujos que más inciden en el terreno son los que conectan en la Av. Juan Javier Marcos y Aguirre. Mismos que convergen con el 3er Pasaje 5 N-E con un flujo medio, llegando a un flujo menor en el 3er Callejón 11 N-E y el 4to Callejón 11 N-E.

2.1.3. Forma de ocupación, -

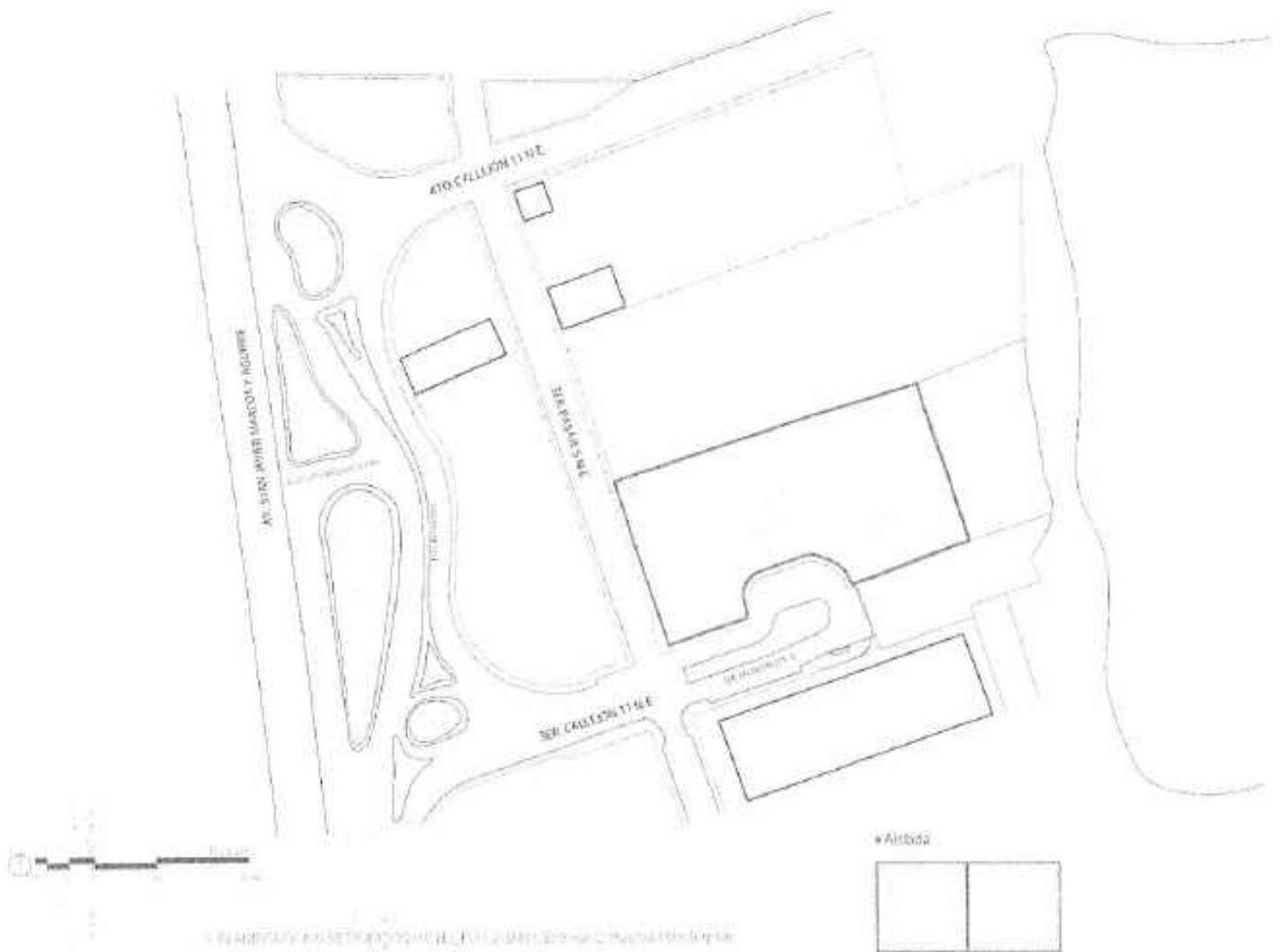


Ilustración 5: Formas de ocupación del terreno.

La forma de ocupación del terreno es aislada, debido a que la concepción de este respeta los retiros normados para este terreno. En las normas indicadas se solicita un retiro frontal de 7 m hacia el 3° PASAJE 5 NE, hacia el malecón de 6 m, entre predios son 4 m, y hacia el callejón 6 m.

2.1.5. Lotes. -

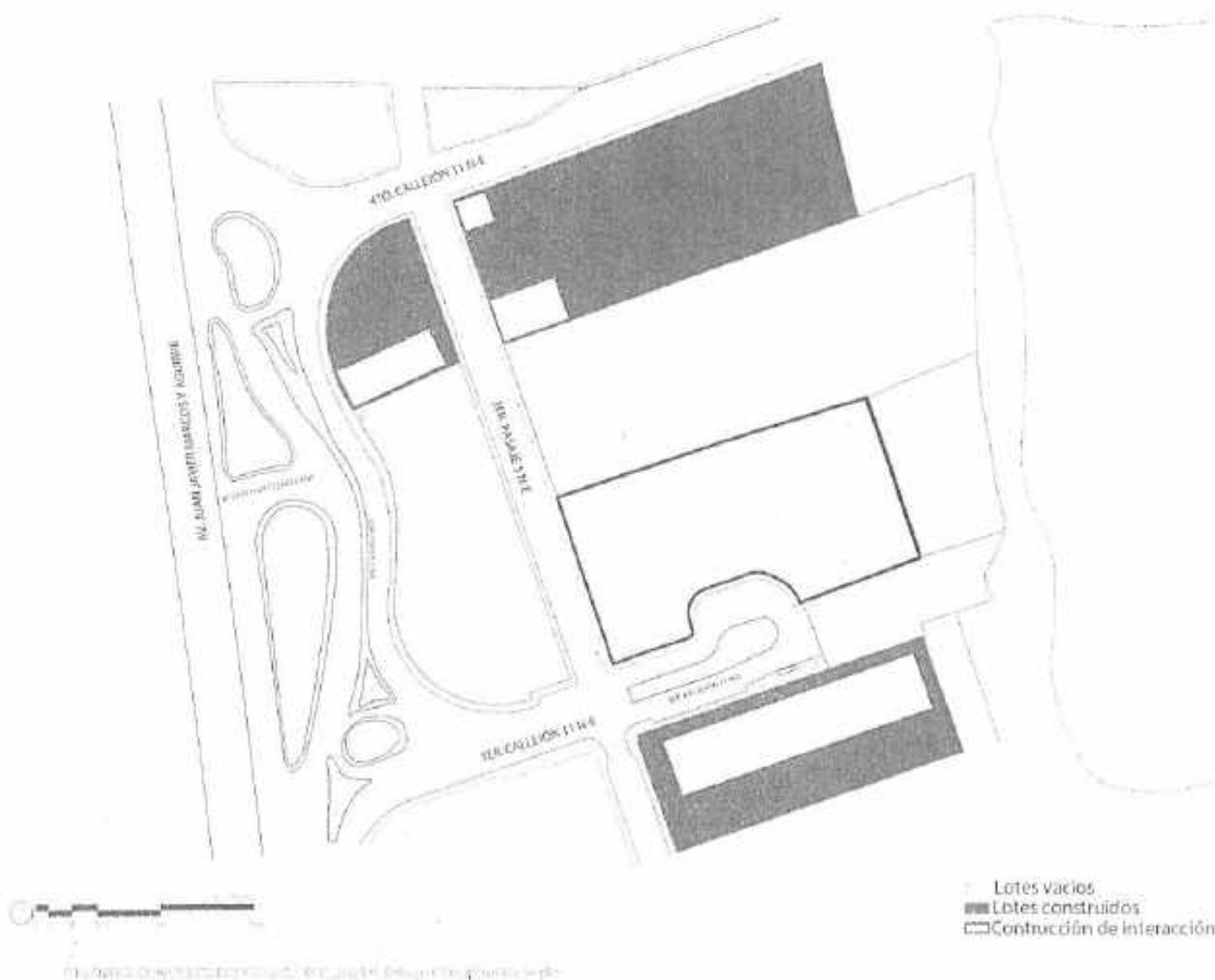


Ilustración 8: Análisis ocupación de lotes.

De acuerdo con la ilustración 8, se observa que en el entorno inmediato del terreno donde se desarrollará el proyecto Yoo-Guayaquil, existen pocos predios con proyectos construidos, por lo que Yoo-Guayaquil no mantiene mayor interacción con los demás lotes.

Esto se debe a que el sector de Puerto Santa Ana 3 se encuentra en formación y el desarrollo de proyectos con los cuáles pueda interactuar aun no existen.

2.1.6. Vegetación. -

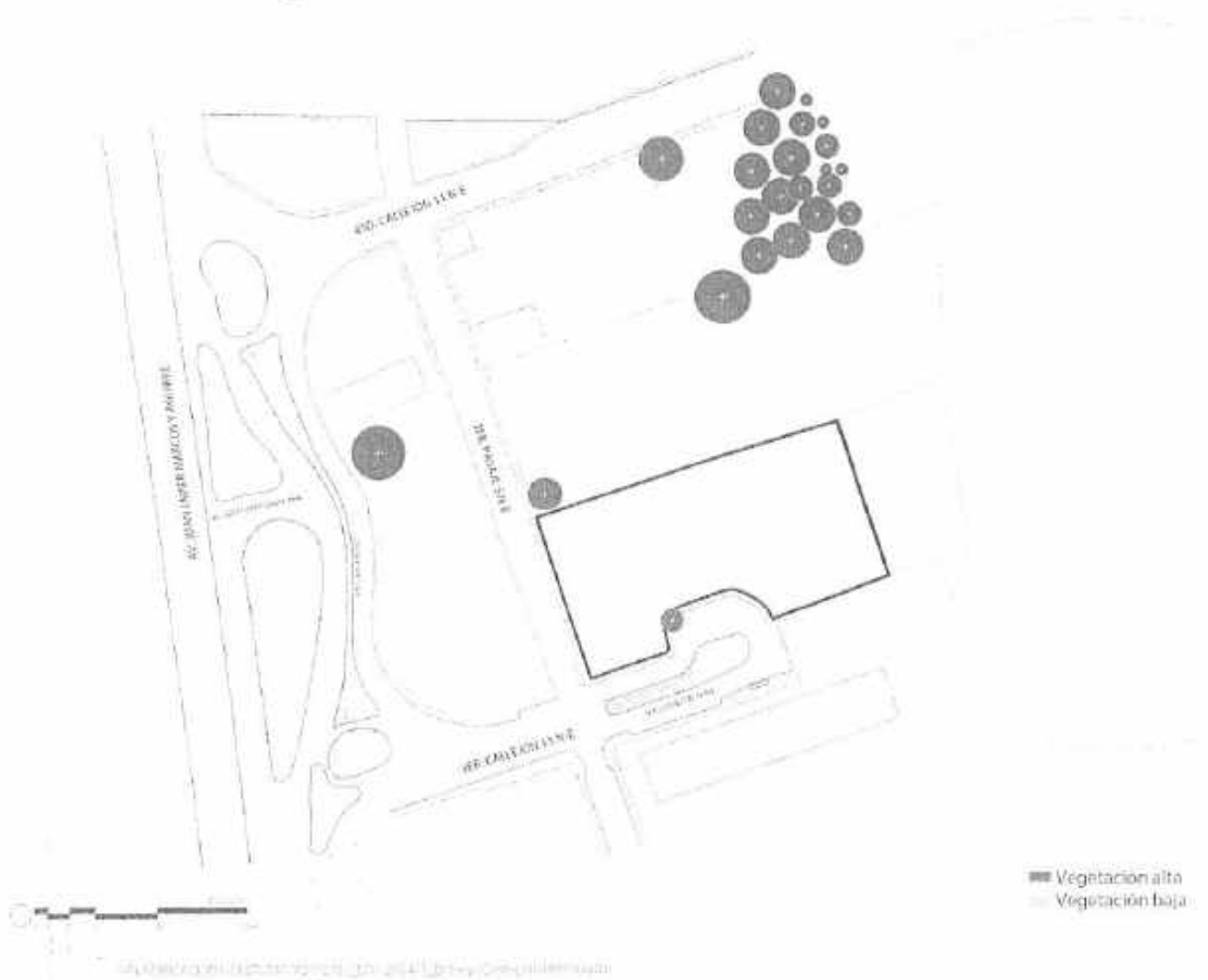


Ilustración 9: Vegetación alta y baja existente en torno al predio.

En el sector de análisis, en base a la ilustración 9, predomina la existencia de vegetación baja en varios predios, mientras que la existencia de vegetación alta es mínima, lo que permite al predio mantener visuales libres al entorno.

2.1.7. Hidrografía. –

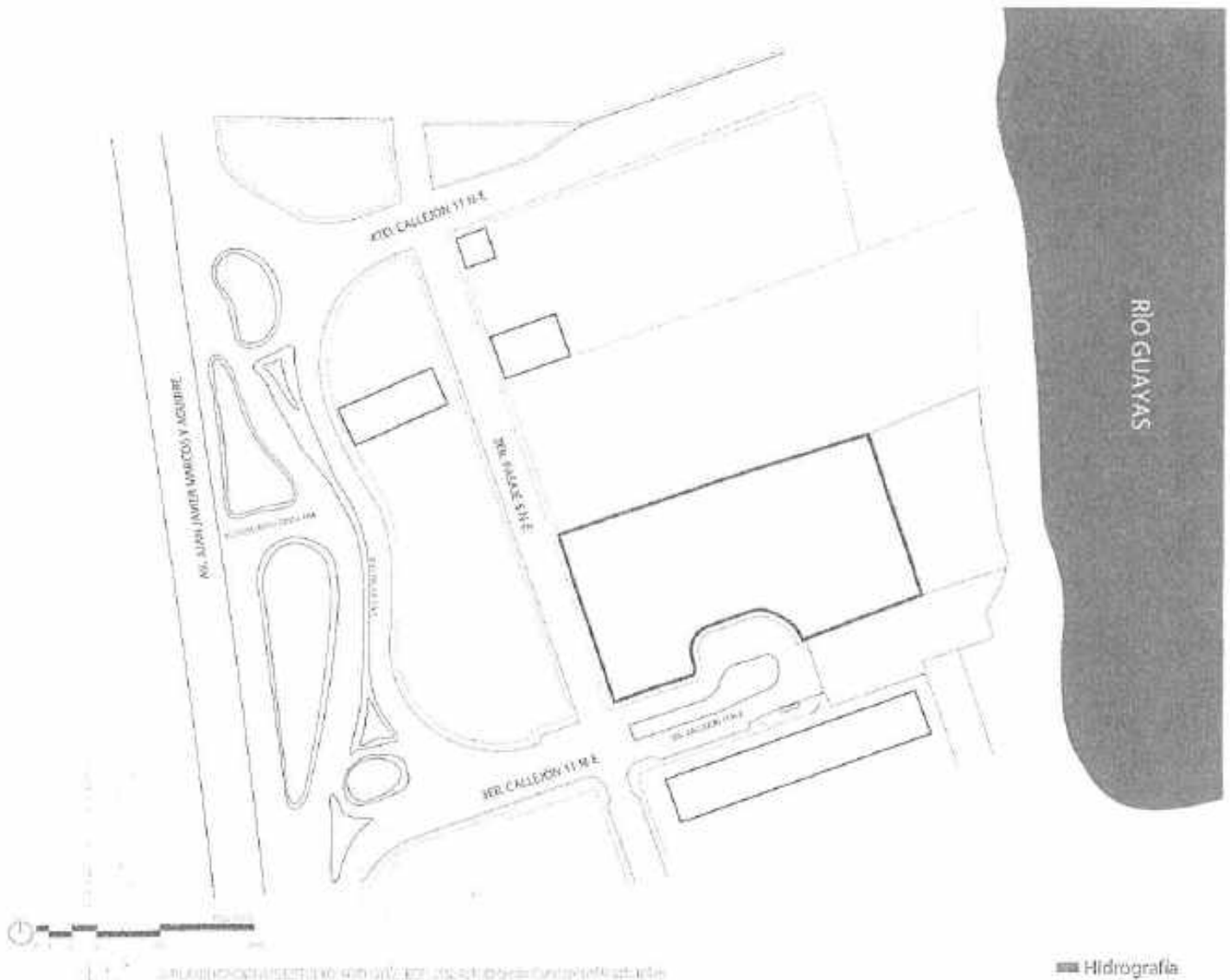


Ilustración 10: Hidrografía

Aledaño al Sector de Puerto Santa Ana 3 y al predio se encuentra hacia Este el Río Guayas, siendo ésta la hidrografía más importante de la ciudad de Guayaquil. La misma se encuentra a tan solo 48 metros (159,83 pies) del predio, lo cual le permite una mayor relación e interacción con la naturaleza.

2.1.9. Vientos. -

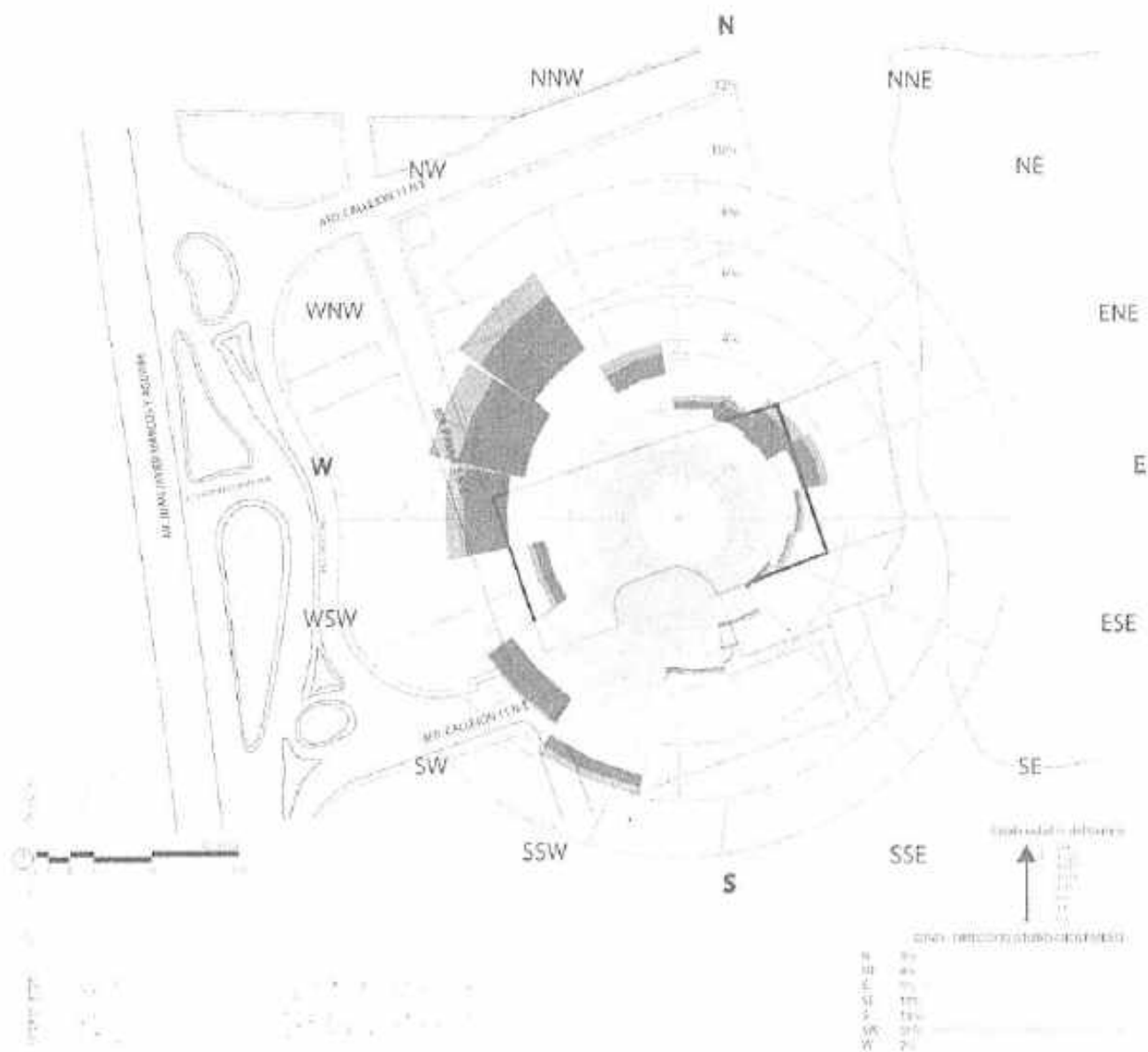


Ilustración 12. Análisis de vientos sobre el terreno.

En la ilustración 12 se muestra que existe concentración de vientos hacia el centro del terreno. En esta zona, la velocidad máxima del viento circula de manera fluida formando pequeños remolinos en la parte central del terreno.

2.1.10. Visuales: -

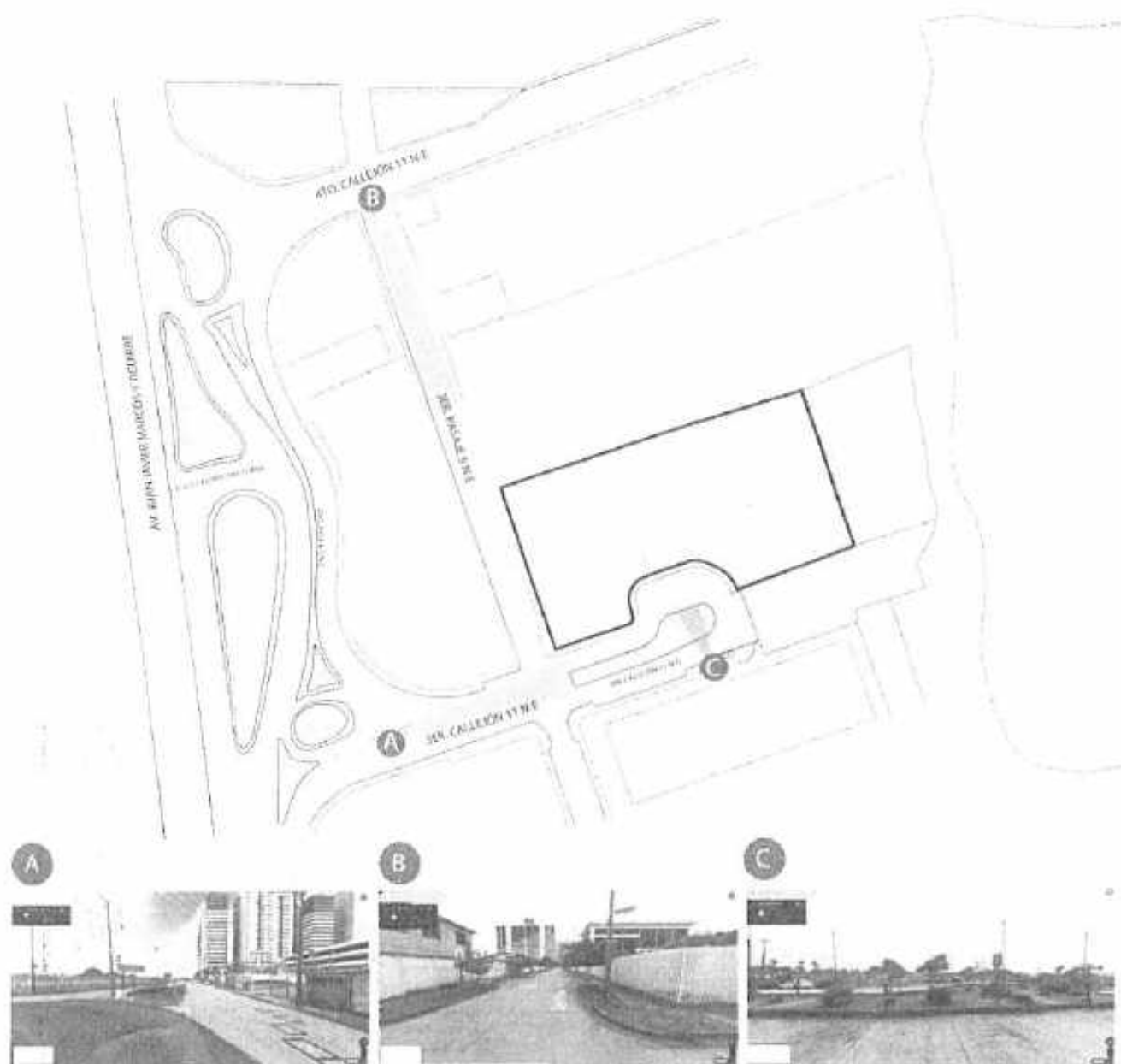


Ilustración 13: Visuales del entorno hacia el terreno.

Se puede observar, en base a la ilustración 13, las condiciones actuales del sector donde se implementará el proyecto Yoo-Guayaquil. Un entorno accesible, con vías y aceras, vegetación baja, postes de iluminación, pocas construcciones, etc.

2.1.11. Uso de Suelo. ->

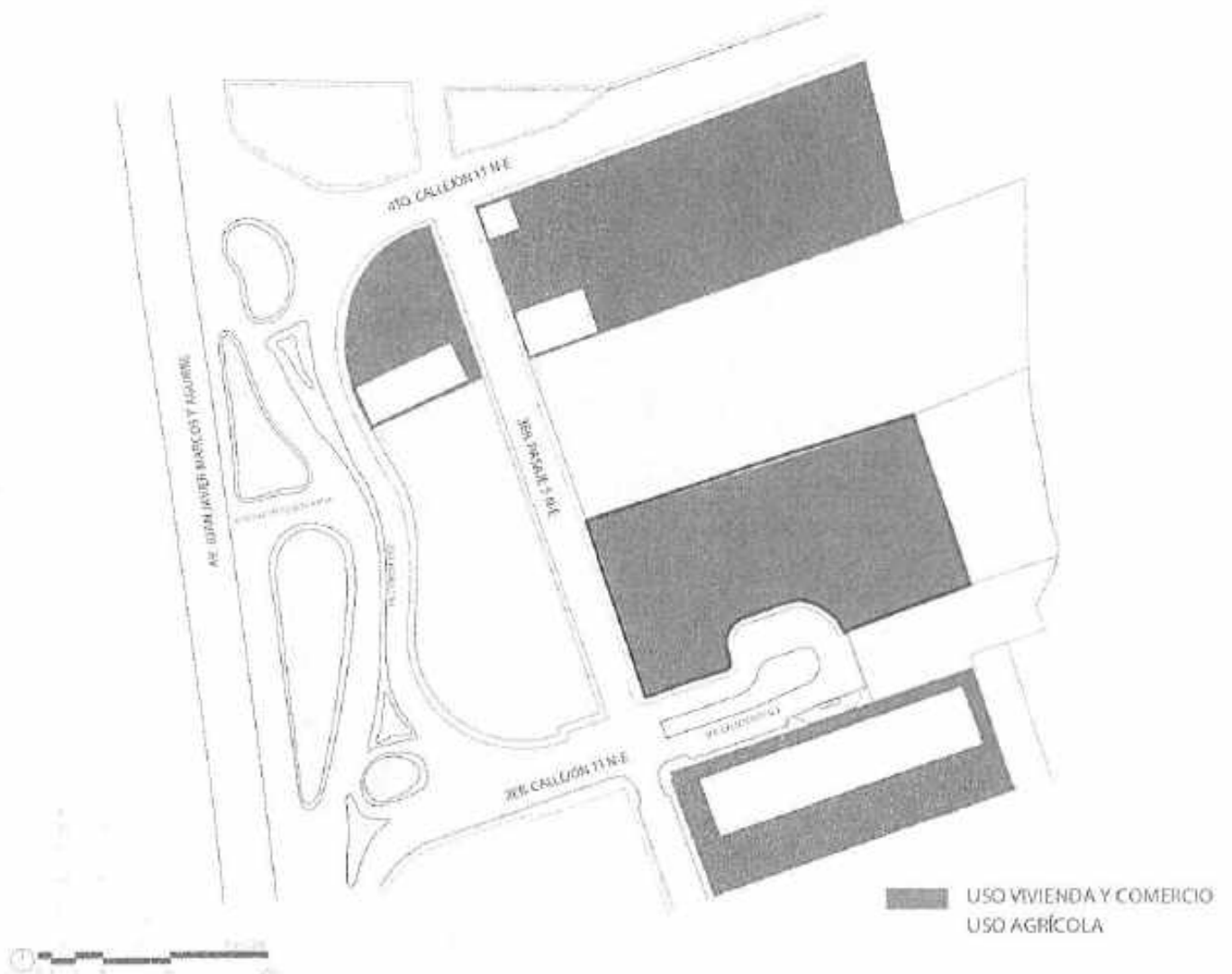


Ilustración 14: Uso de Suelo del sector.

El uso de suelo del terreno corresponde a uso mixto, el cual permite desarrollar la actividad de VIVIENDA o COMERCIO.

3. Anexos.

- 3.1. Anexo 1: Normas de construcción del predio emitido por DECAM.
- 3.2. Anexo 2: Cuadros de edificabilidad y uso de Suelos PUGS.

I-BEAM

PROYECTO:

“ESTUDIO DE LAS CONDISIONES CLIMÁTICAS PARA EL
PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»”

MEMORIA TÉCNICA

--- Estudio de las Condiciones Climáticas ---

Autores:

<i>CARGO</i>	NOMBRE	CÉDULA	FIRMA
<i>PROFESIONAL</i>	Ing. Diego Poveda	1723303283	

Código No.: 23-YOO-AMB-02-A

ENERO 2023

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

ÍNDICE GENERAL

1.	INFORMACIÓN PRELIMINAR.....	3
2.	ESTUDIO DE DATOS CLIMATOLÓGICOS	4
2.1.	Clima.....	4
2.2.	Viento	10
2.3.	Irradiación Solar	11
2.4.	Datos para Estudios, Cálculos y Simulaciones	13
3.	CONCLUSIONES	14

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

1. INFORMACIÓN PRELIMINAR

El proyecto YOO Guayaquil realizado por el promotor Uribe & Schwarzkopf es un edificio de gran altura, mismo que se ubica en la provincia del Guayas, parroquia y sector Tarquí, Solar 3, manzana 3, en el 4to Callejón y 3er Pasaje, Sector Atarazana junto al río Guayas (Puerto Santa Ana - Guayaquil).

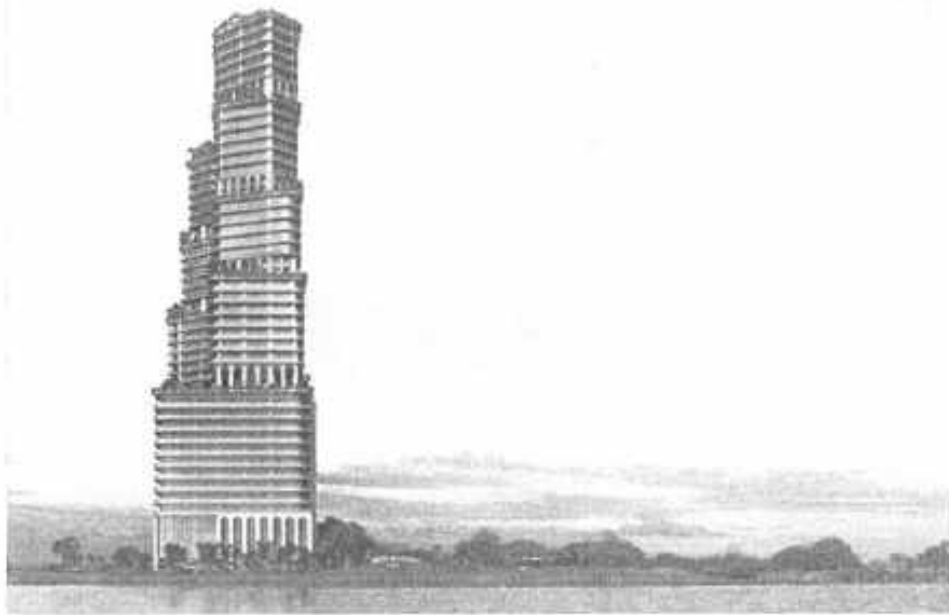


Figura 1. Render de vista frontal del edificio

En el presente informe técnico, se presenta la metodología de cálculo a ser aplicada para evaluar los parámetros ambientales internos, los cuales son los siguientes.

- Evaluación del Clima
- Estudio del Viento
- Estudio de la Radiación Solar

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDISIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

2. ESTUDIO DE DATOS CLIMATOLÓGICOS

Para la evaluación del clima en la ciudad de Guayaquil y particularmente en el sector donde se implanta el proyecto, lo más acertado es utilizar datos de organismos que tienen registros de estaciones meteorológicas o registros continuos con datos satelitales.

En nuestro caso, se destacan los siguientes organismo o instituciones que recopilan información climatológica, INHAMI siendo el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología el cual es el principal centro de estudio del país. En cuanto a organismos internacionales, podemos destacar MERRA-2 de la NASA y a Meteororm el cual tiene registros de años climatológicos típicos con una extensa fuente de información al respecto, siendo estos datos satelitales.

2.1. Clima

El clima de Guayaquil, tiene dos estaciones marcadas. La temporada de lluvia es muy caliente, asfixiante y nublada; mientras que la temporada seca es caliente, aflictiva y parcialmente nublada. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 21 °C a 31 °C y rara vez baja a menos de 19 °C o sube a más de 33 °C.

M1096		GUAYAQUIL UESTATAL (RADIO SONDA)										INHAMI				
MES	RELATIVIA (mm)	TEMPERATURA DEL AREA LA SOBRERANO					HUMEDAD RELATIVA (%)				PUNTO DE ROCCO (°C)	TENSIÓN DE VAPOR (kPa)	PRECIPITACION (mm)		Número de días con precipitación	
		ABSOLUTAS		MEDIAS			Máxima de		Mínima de				Diaria	Máxima de		
		Máxima de	Mínima de	Máxima	Mínima	Mensual	Máxima de	Mínima de	Máxima	Mínima	Mensual	Máxima de	Mínima de			
ENERO	89.6	28.2	15	31.9	23.2	27.9					21.2	23.7	104.0	40.9	16	15
FEBRERO	89.4	34.3	27	31.4	23.0	27.9	99	4	62	20	22.5	27.4	110.0	24.3	13	14
MARZO	971.2			33.3		35.5					21.9	24.3	37.2	19.7	11	4
ABRIL	118.9	33.9	5	32.5	22.9	27.4	97	18	22	5	22.2	24.8	200.7	99.9	18	19
MAYO	134.4			32.6	23.2	27.6	84	27	53	9	21.2	26.1	2.5	1.7	11	2
JUNO	65.9	32.0	5	30.5	22.9	28.4	94	18	58	13	21.4	25.5	3.5	1.4	2	4
JULIO	50.5			29.4	22.3	25.5					21.3	25.3	15.5	4.0	14	4
AGOSTO	95.6	31.6	6	29.7	21.3	24.7	97	12	41	0	20.8	24.3	0.0	6.0	1	0
SEPTIEMBRE	150.0	33.8	5	31.0	21.5	25.9	95	10	51	10	22.2	23.7	0.0	6.0	1	0
OCTUBRE	60.5			30.0	20.5	24.7	97	12	50	30	19.5	22.7	0.1	6.1	5	1
NOVIEMBRE	144.0	34.6	29	31.5	21.0	25.0	89	3	45	20	19.4	22.6	0.9	6.9	13	1
DICIEMBRE	112.5	25.0	26	32.8	23.1	27.5	97	30	41	7	19.6	23.2	24.1	35.2	20	4
VALOR ANUAL	1256.4			31.2		25.4					21.2	25.0	705.5	99.9		

Figura 2. Datos Climatológicos de Guayaquil – INHAM

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

A continuación, se presentan los principales parámetros climatológicos de la ciudad.

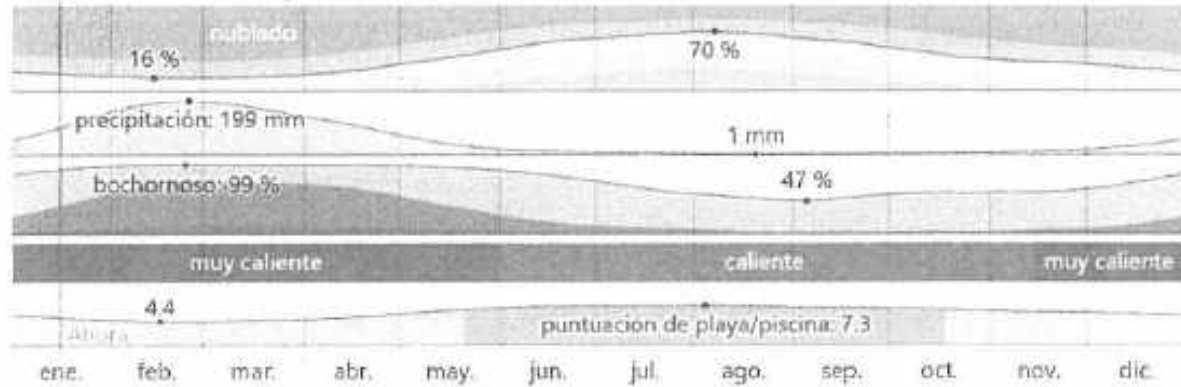


Figura 3. Datos Climatológicos – MERRA-2

La temporada calurosa dura 2,1 meses, del 6 de marzo al 9 de mayo, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 30 °C. El mes más cálido del año en Guayaquil es abril, con una temperatura máxima promedio de 31 °C y mínima de 24 °C.

Temperatura máxima y mínima promedio en Guayaquil

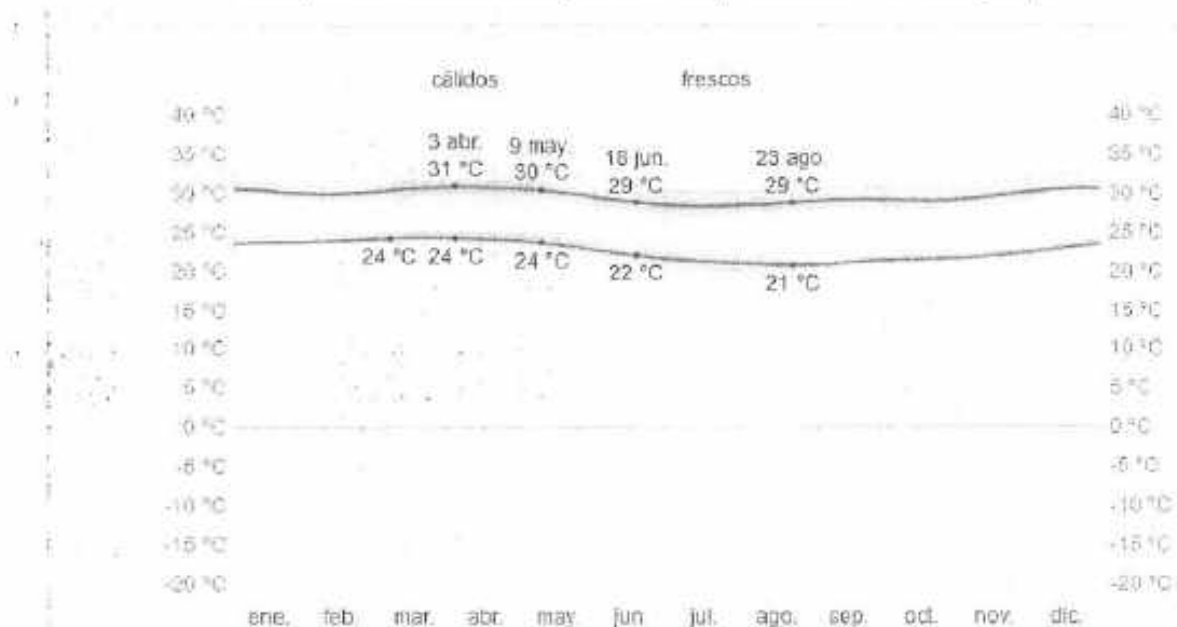


Figura 4. Temperatura a lo largo del Año – MERRA-2

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDISIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

La temporada fresca dura 2,2 meses, del 18 de junio al 25 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 29 °C. El mes más frío del año en Guayaquil es agosto, con una temperatura mínima promedio de 21 °C y máxima de 29 °C.

La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

Temperatura promedio por hora en Guayaquil

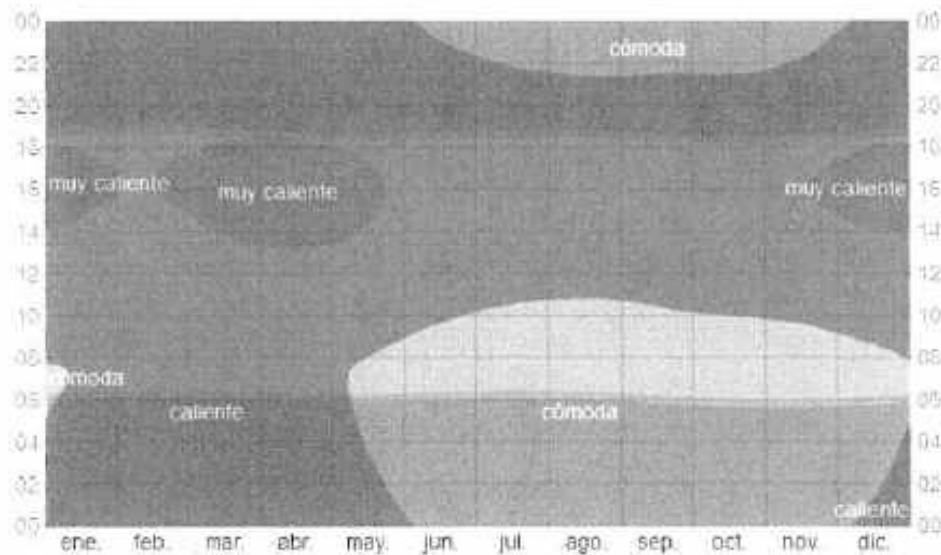


Figura 5. Temperatura horaria en Guayaquil – MERRA-2

En cuanto a la nubosidad, la parte más despejada del año en Guayaquil comienza aproximadamente el 22 de mayo; dura 4,8 meses y se termina aproximadamente el 16 de octubre. El mes más despejado del año en Guayaquil es agosto, durante el cual en promedio el cielo está despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 68 % del tiempo.

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 16 de octubre; dura 7,2 meses y se termina aproximadamente el 22 de mayo. El mes más nublado del año en Guayaquil es febrero, durante el cual en promedio el cielo está nublado con un 83 % del tiempo.

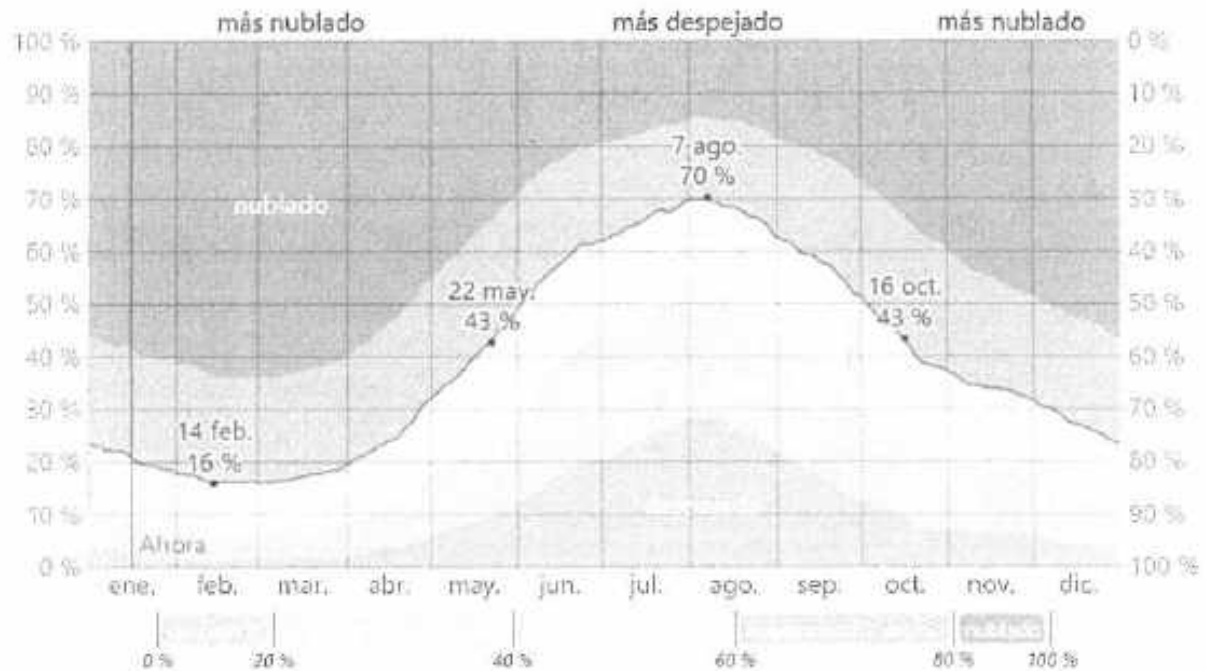


Figura 6. Nubosidad en Guayaquil – MERRA-2

Por último, en los datos del clima de la ciudad se analiza el parámetro de intensidad de lluvia. La temporada de mayor precipitación dura 3,5 meses, de 12 de enero a 27 de abril, con una probabilidad de más del 32 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados en Guayaquil es febrero, con un promedio de 18,0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

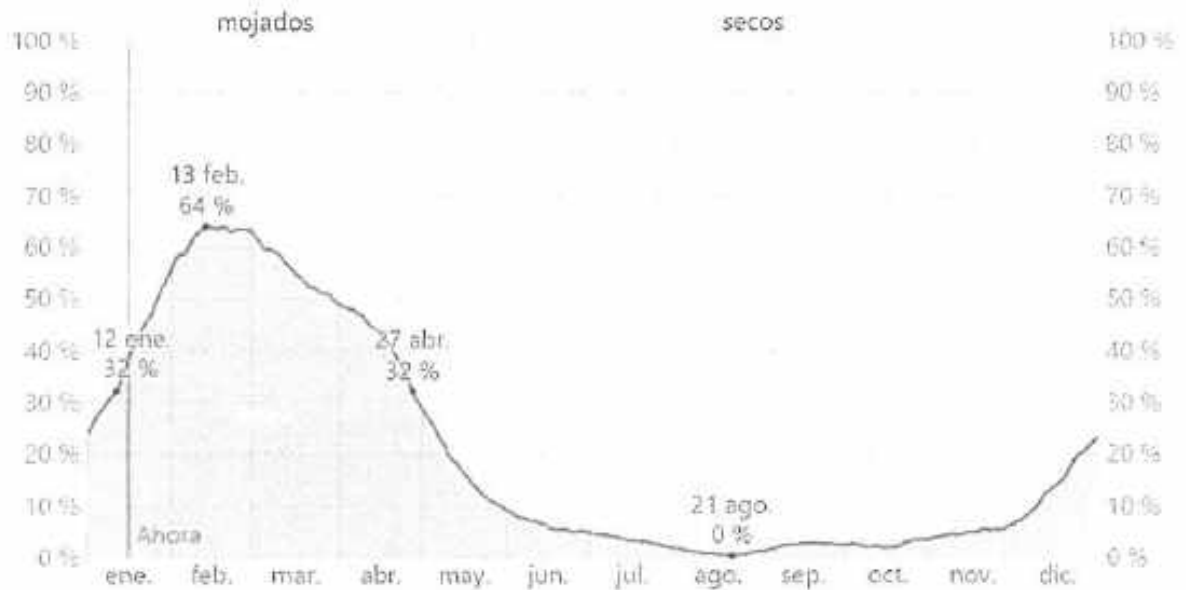


Figura 7. Probabilidad diaria de precipitación – MERRA-2

La temporada más seca dura 8,5 meses, del 27 de abril al 12 de enero. El mes con menos días mojados en Guayaquil es agosto, con un promedio de 0,3 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

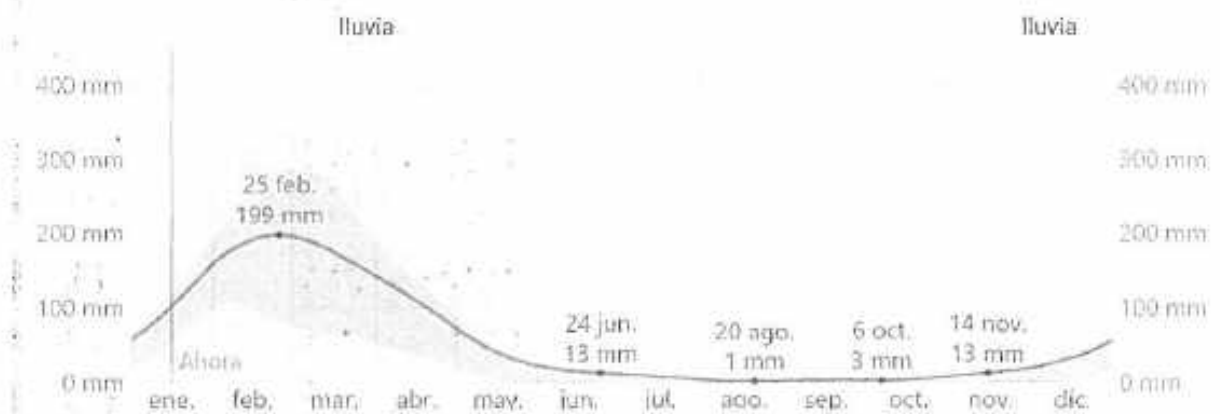


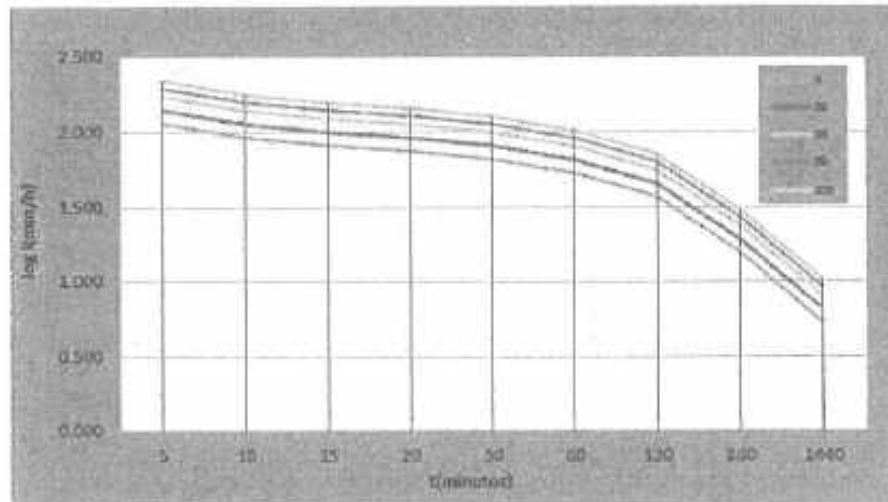
Figura 8. Promedio de Precipitación – MERRA-2

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

Finalmente, se indican los valores de cálculo de precipitación indicados en los anuarios meteorológicos del INHAMI.

CUADRO N° 26: INTENSIDAD DURACIÓN FRECUENCIA ESTACIÓN M0056 GUAYAQUIL AEROPUERTO

ESTACIÓN		INTERVALOS DE TIEMPO (minutos)	ECUACIONES	R	R ²
CÓDIGO	NOMBRE				
M0056	GUAYAQUIL AEROPUERTO	5-30	$i = 125,7748 \cdot T^{-0,2378} + T^{-0,9664}$	0,9840	0,9681
		30-120	$i = 205,8259 \cdot T^{-0,2140} + T^{-0,417848}$	0,9944	0,9889
		120-1440	$i = 1119,4557 \cdot T^{-0,1149} + T^{-0,3773}$	0,9992	0,9984



TIEMPO (min)	Período de Recorrido (años)					
	2	5	10	25	50	100
5	188,0	117,0	126,7	168,7	215,7	259,0
10	75,9	58,1	60,8	84,6	106,7	132,1
15	61,0	54,0	57,6	80,1	103,4	126,0
20	51,0	47,3	50,4	70,1	90,9	107,1
30	37,7	42,7	45,1	61,8	81,2	98,3
40	32,0	38,4	40,7	54,0	70,1	87,0
50	28,0	35,1	37,3	49,0	64,0	79,1
100	20,0	26,0	28,8	38,0	48,7	59,0
1440	4,0	5,0	6,0	7,0	8,1	10,0

INTENSIDAD (mm/h)

Figura 9. Datos de Precipitación - INHAMI

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

2.2. Viento

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en Guayaquil tiene variaciones estacionales considerables en el transcurso del año, y se muestra a continuación los datos recopilados del INHAMI.

MIOGS		GUAYAQUIL, UESTATAI (RADIO SONDA)																INHAMI							
MES	EVAPORACIÓN (mm)		HUMEDAD MEDIA (Centes)	VELOCIDAD MEDIA Y FRECUENCIA DE VIENTO												VALOR Observado (m/s) D.H.	DIRECCIÓN MEDIA (m/s)								
	Suma	Maximo		N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	CALMA	%	%	%			%	%	%	%				
ENERO	117.5		7	1.0	9	1.3	15	1.0	3	1.5	4	1.3	39	1.4	25	1.3	2	1.0	4	17	83	2.0	SW	1.8	
FEBRERO	105.4	10.1	27	7	1.0	6	1.1	15	1.3	4	1.3	11	1.2	15	1.3	14	1.4	1	2.0	1	92	84	3.0	SW	1.5
MARZO	179.2		6	8	1.0	5	1.1	14	1.0	3	1.6	10	1.1	30	1.3	14	0.6	0	1.2	10	14	93	3.0	SE	2.8
ABRIL	175.0		7	7	1.0	1	1.3	24	1.0	6	1.3	17	1.3	7	1.4	27	0.6	0	1.5	4	12	50	3.0	NW	0.2
MAYO	142.3	7.3	90	6	1.7	3	1.8	4	1.3	2	1.8	13	1.5	12	1.5	45	0.6	0	1.5	4	16	85	3.0	SE	3.4
JUNIO	118.4	5.5	4	7	0.0	0	1.2	7	0.3	5	1.9	16	1.4	19	1.4	52	0.0	0	0.0	0	12	55	4.0	SE	3.1
JULIO	195.6		7																						3.0
AGOSTO	154.5	5.2	11	7	0.0	0	1.2	7	1.0	1	1.5	16	1.5	19	2.0	58	2.0	1	0.0	0	1	93	3.0	SW	3.4
SEPTIEMBRE	137.1	7.0	35	6	0.0	0	1.3	6	2.0	1	1.3	22	2.6	2	1.9	63	0.0	0	1.0	1	4	95	3.0	S	4.3
OCTUBRE	133.0	5.7	8	7	0.0	0	2.3	4	2.0	1	3.3	22	3.7	19	3.9	50	0.0	1	1.0	1	7	93	4.0	SE	3.6
NOVIEMBRE	139.5	9.3	19	6	0.0	0	2.0	3	3.3	3	3.5	20	3.2	7	3.6	54	2.0	1	2.0	1	0	90	4.0	SW	3.2
DICIEMBRE	175.4	6.4	5	7	2.0	1	1.9	12	1.6	5	2.6	17	3.3	17	3.7	27	0.0	0	2.0	3	17	85	4.0	SW	2.2
VALOR ANUAL	1616.3		7																						3.0

Figura 10. Datos del Viento - INHAM

La parte más ventosa del año dura 6,9 meses, del 20 de junio al 16 de enero, con velocidades promedio del viento de más de 12,6 kilómetros por hora. El mes más ventoso del año en Guayaquil es octubre, con vientos a una velocidad promedio de 15,3 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 5,1 meses, del 16 de enero al 20 de junio. El mes más calmado del año en Guayaquil es marzo, con vientos a una velocidad promedio de 10,1 kilómetros por hora.

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A



Figura 11. Velocidad Promedio del Viento – MERRA-2

2.3. Irradiación Solar

Esta sección trata sobre la energía solar de onda corta incidente diario total que llega a la superficie de la tierra en un área amplia, tomando en cuenta las variaciones estacionales de la duración del día, la elevación del sol sobre el horizonte y la absorción de las nubes y otros elementos atmosféricos. La radiación de onda corta incluye luz visible y radiación ultravioleta.

A continuación, se presenta los datos de irradiación media global de la fuente Meteornorm.



Figura 12. Irradiación Solar Anual – Meteornorm

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDISIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A

La energía solar de onda corta incidente promedio diaria tiene variaciones estacionales leves durante el año. El período más resplandeciente del año dura 2,2 meses, del 7 de agosto al 12 de octubre, con una energía de onda corta incidente diario promedio por metro cuadrado superior a 6,5 kWh. El mes más resplandeciente del año en Guayaquil es septiembre, con un promedio de 6,7 kWh.

El período más oscuro del año dura 3,6 meses, del 17 de enero al 3 de mayo, con una energía de onda corta incidente diario promedio por metro cuadrado de menos de 5,7 kWh. El mes más oscuro del año en Guayaquil es marzo, con un promedio de 5,4 kWh.

Energía solar de onda corta incidente diaria promedio en Guayaquil

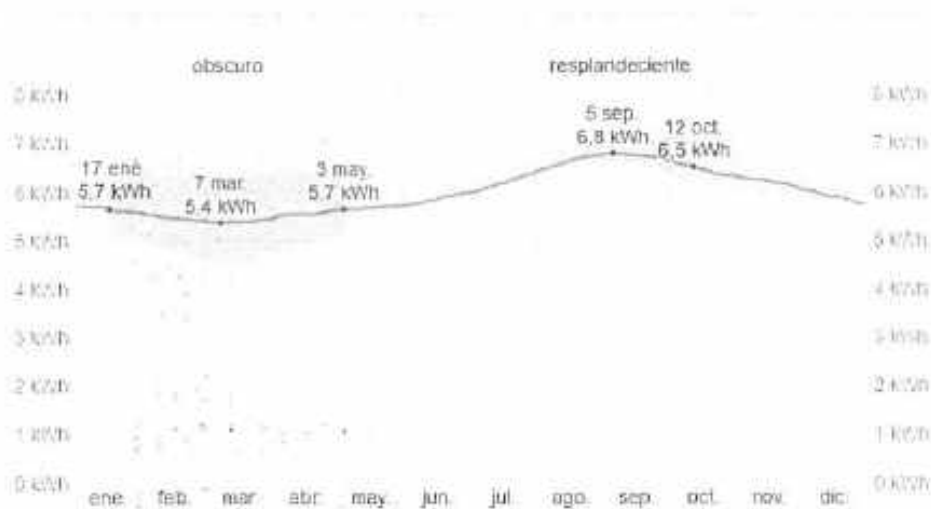


Figura 13. Energía Promedio en Guayaquil – MERRA-2

Finalmente, se indican las isotermas de los registros nacionales, los cuales ayudan a validar la información de los registros internacionales aplicados en las simulaciones.

I-BEAM	ESTUDIO DE LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS PARA EL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Enero 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-02-A



2.4. Datos para Estudios, Cálculos y Simulaciones

Finalmente, se indican que los datos para los estudios, cálculos y las simulaciones energéticas son aquellas que se encuentran en la base de datos del programa Design Builder, las cuales se basan en los archivos climatológicos de las fuentes de EnergyPlus.



Figura 15. Datos de Design Builder para los cálculos energéticos

3. CONCLUSIONES

- Se concluye que, la información para determinar los parámetros climatológicos del proyecto es tomados y contrastados de varias fuentes nacionales e internacionales, para determinar así los distintos datos de clima, precipitación, viento, temperatura, irradiación solar, entre otros.

Capítulo 2
Memoria Técnica Descriptiva Arquitectónica y Urbanística

PROYECTO YOO GUAYAQUIL - EN EL SECTOR
PUERTO SANTA ANA

Elaborado por:	Ing. Jorge Arévalo	 Jorge Luis Arévalo Ingeniero
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	 Arq. Jacobo Herdoiza Arquitecto

Guayaquil – Ecuador
Mayo 2024

Contenido

1. Memoria técnica descriptiva arquitectónica.....	4
1.1. Conceptualización del proyecto.....	4
1.2. Aportes al desarrollo integral del sector.....	7
1.3. Estudio de la volumetría y geometría del proyecto.....	10
1.4. Áreas construidas y por construir.....	12
1.5. Superficies útiles.....	12
1.5.1. Cuadro de áreas útiles y solicitud de incremento de edificabilidad.....	12
1.6. Accesos y vinculación con el entorno.....	14
1.7. Uso principal y complementario.....	15
1.8. Descripción del sistema estructural.....	17
1.9. Funcionalidad.....	17
1.10. Descripción de materiales.....	25
1.10.1. Estructura. -.....	25
1.10.2. Albañilería. -.....	25
1.10.3. Instalaciones Sanitarias. -.....	25
1.10.4. Artefactos sanitarios y griferías. -.....	26
1.10.5. Instalaciones eléctricas, telefónicas y especiales.....	26
1.10.6. Carpintería. -.....	26
1.10.7. Acabados y recubrimientos. -.....	26
1.10.8. Comunes. -.....	27
1.10.9. Amenidades (Amenities).....	27
1.10.10. Áreas comunes abiertas. -.....	27
1.10.11. Otros. -.....	28
1.11. Sistemas de acondicionamiento ambiental y su vinculación con las áreas de servicios generales.....	28
2. Memoria técnica descriptiva urbana.....	29
2.1. Ciudad Compacta:.....	30
2.2. Áreas Verdes – Imagen Urbana:.....	31
2.3. Acceso a las Riberas del Río Guayas:.....	32
2.4. Factibilidad del Uso de Suelo.....	33
3. Anexos.....	34
3.1. Anexo 1: Memoria Descriptiva Prediseño PROYECTO YOO - GYE.....	34
3.2. Anexo 2: Memoria Técnica de la Evaluación de parámetros ambientales del PROYECTO YOO - GYE.....	34
3.3. Anexo 3: Oficio Factibilidad de Uso de Suelo.....	34

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1: Render proyecto YOO Guayaquil vista desde Río Guayas	5
Ilustración 2: Render vista ingreso peatonal Sur al proyecto YOO.....	6
Ilustración 3: Render piso 15 proyecto YOO Guayaquil; área de piscina y amenidades.	6
Ilustración 4: Render piso 15 proyecto YOO Guayaquil; área de piscina y amenidades.	7
Ilustración 5: Render vista lado este proyecto YOO Guayaquil; conectividad proyecto con malecón.....	7
Ilustración 6: Análisis volumétrico y geométrico de la edificación.....	11
Ilustración 7: Accesos y vinculación de YOO Guayaquil con el entorno inmediato.....	15
Ilustración 8: Sección edificio con distribución de usos.....	16
Ilustración 9: Estructuración Proyecto YOO - GYE. Isometría y Modelo matemático. .	17
Ilustración 10: Circulaciones Verticales en Planta Baja.....	19
Ilustración 11: Circulaciones Verticales en Planta Tipo Apartamentos y área de estacionamientos.....	20
Ilustración 12: Circulaciones Verticales en Áreas comunales.....	21
Ilustración 13: Circulaciones Verticales en Planta Tipo Apartamentos	22
Ilustración 14 Zonificación de usos en fachada.....	23
Ilustración 15 Sección Tipo indicando circulaciones verticales principales.....	24
Ilustración 16: Implantación Plan Vial - Bulevar Sir Frederick Ashton Fuller.....	31
Ilustración 17: Implantación YOO Guayaquil.....	32

Índice de Tablas

Tabla 1: Cuadro de áreas Edificio Yoo-Guayaquil.....	13
Tabla 2: Cuadro de Áreas no computables en el CUS.....	14

1. Memoria técnica descriptiva arquitectónica.

1.1. Conceptualización del proyecto.

El sector de Puerto Santa Ana se consolida como un destacado polo de desarrollo inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, destacándose por su ubicación estratégica y privilegiada. La creación y vinculación de nuevos proyectos urbano-arquitectónicos en esta zona no solo ofrecen a los usuarios una calidad escénica del paisaje y microclimas favorables, sino que también se adhieren a criterios de urbanismo sostenible. Además, proporciona accesos a sitios turísticos y emblemáticos de la ciudad, contribuyendo al atractivo y la vitalidad de la región.

El proyecto de desarrollo urbanístico en el sector de Puerto Santa Ana se propone como objetivo primordial la mejora sustancial de la accesibilidad para toda la ciudadanía, con el consiguiente propósito de abrir un acceso directo y fluido hacia la ribera del río Guayas. Esta iniciativa se orienta a garantizar la accesibilidad tanto para visitantes como para nuevos residentes, valiéndose de terrenos tanto públicos como privados mediante la implementación de novedosos proyectos urbanos que faciliten esta esencial conectividad.

En este contexto, se prioriza la planificación de infraestructuras que no solo optimizan la movilidad en el sector, sino que también promuevan una integración armoniosa con el entorno fluvial, enriqueciendo así la experiencia urbana de quienes lo habitan y visitan. La apertura estratégica de accesos hacia la ribera del río no solo añade un componente estético significativo, sino que también fomenta un ambiente propicio para la recreación, el encuentro social y el disfrute de la naturaleza.

A través de la implementación de nuevos proyectos, se aspira a tejer una red de conectividad que abarque tanto espacios públicos como áreas de propiedad privada, con el objetivo de crear un tejido urbano que facilite la interacción y promueva la accesibilidad de manera equitativa. Esta estrategia no solo contribuye al mejoramiento del entorno local, sino que también aboga por el desarrollo integral y sostenible de la ciudad en su totalidad.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de este cantón proyecta respaldar este desarrollo mediante inversiones programadas, orientadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en el sector. Estas iniciativas no solo redundarán en el bienestar y confort de la población residente y turística, sino que también contribuirá a la biodiversidad, mejora de calidad del aire, y proporcionará un aspecto más verde y atractivo al entorno urbano.

El proyecto Yoo Guayaquil, concebido como una edificación esbelta de 46 niveles de uso mixto, refleja un programa arquitectónico predominantemente residencial y complementado con espacios comerciales. La infraestructura albergará locales comerciales, 633 apartamentos, áreas de estacionamiento, así como espacios comunes que incluyen piscina, lounge, restaurante, sala de juegos, sala para niños, spa, gimnasio, área de coworking, auditorio, cine y bolos. La inclusión abundante de

vegetación en terrazas y balcones no solo busca reducir la ola de calor, sino también crear entornos agradables para el disfrute de residentes y visitantes.

En consonancia con la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, el proyecto Yoo Guayaquil se compromete a cumplir con el artículo 116 que indica la **"Norma sectorial que reglamenta al desarrollo urbanístico y arquitectónico del proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3"**" Este artículo establece la obligatoriedad de prever un acceso directo, público y gratuito para peatones y bicicletas en las edificaciones frente al río Guayas, permitiendo la conexión directa con espacios públicos destinados al malecón peatonal. Asimismo, se deberá establecer en las plantas baja de la edificación actividades comerciales, turísticas y que sirvan de servicio a los usuarios. Adicionalmente, el proyecto contempla áreas de estacionamiento para bicicletas y recorridos en planta baja, facilitando la comunicación entre los locales comerciales propuestos y el malecón proyectado, en cumplimiento con la normativa vigente.

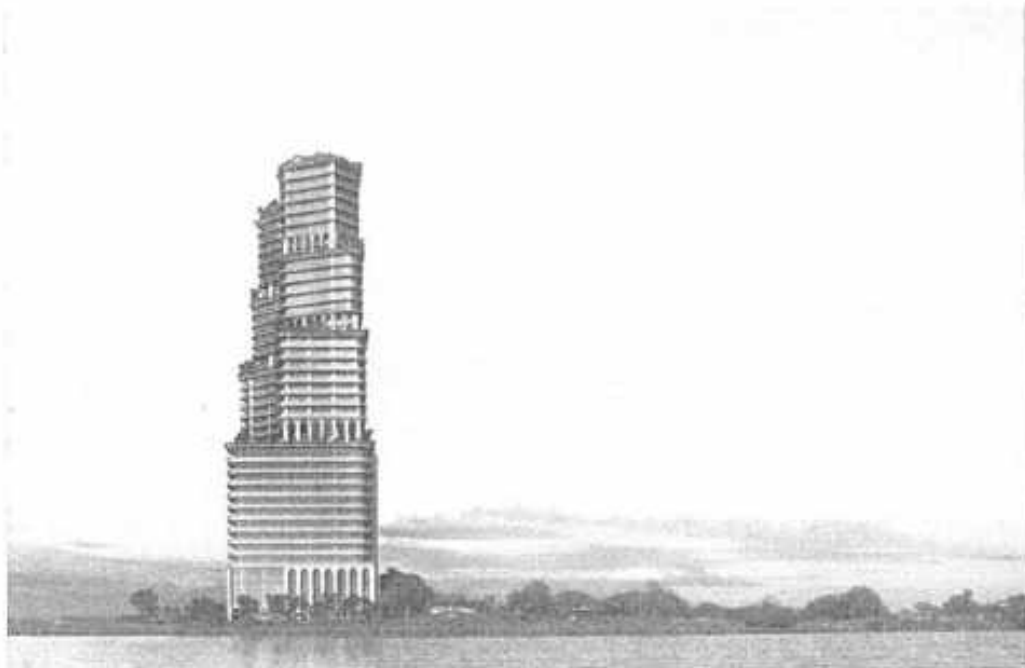


Ilustración 1: Render proyecto YOO Guayaquil visto desde Río Guayas

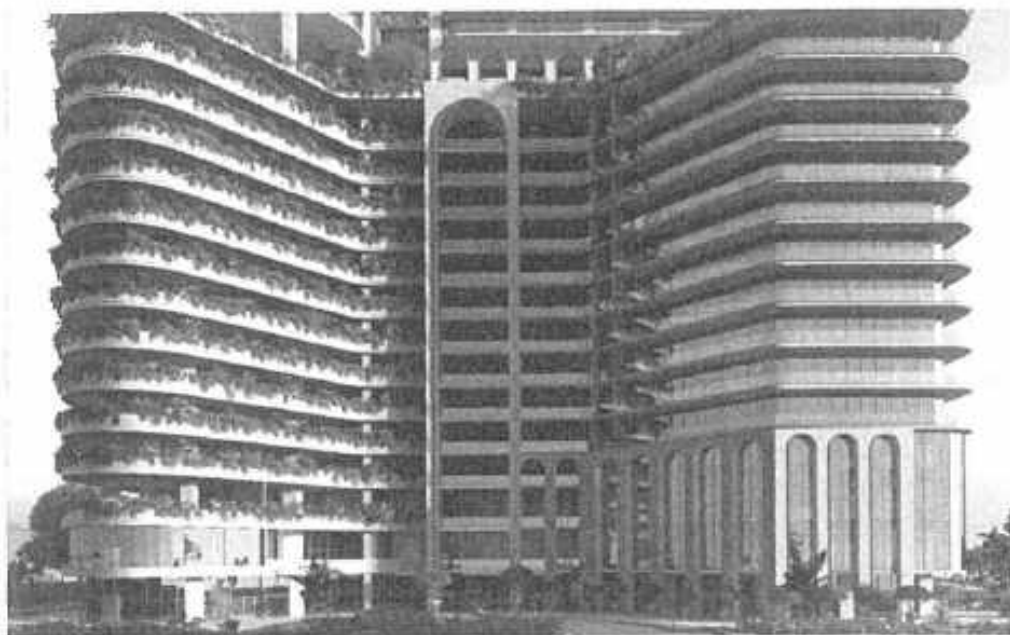


Ilustración 2: Render vista ingreso peatonal Sur al proyecto YOO.



Ilustración 3: Render piso 15 proyecto YOO Guayaquil; área de piscina y amenidades.



Ilustración 4: Render piso 15 proyecto YOO Guayaquil; área de piscina y amenities.



Ilustración 5: Render vista lado este proyecto YOO Guayaquil; conectividad proyecto con main building.

1.2. Aportes al desarrollo integral del sector.

La implementación del proyecto YOO Guayaquil, ubicado en las riberas del Río Guayas en el Sector de Puerto Santa Ana, representa un conjunto de contribuciones significativas al desarrollo integral del sector, manifestando una oportunidad para impulsar diversas áreas esenciales:

1. Dinamización Económica:

1.1. La construcción y operación del edificio se traducirán en la generación de empleo, lo que constituirá un impulso directo para la actividad económica local.

1.2. Se proyecta un estímulo significativo para el comercio y los servicios en la zona, lo cual aportará sustancialmente a la vitalidad económica del entorno. La presencia del proyecto YOO Guayaquil con su propuesta generará un ambiente propicio para el desarrollo y fortalecimiento de actividades comerciales, alentando la diversificación y expansión de servicios que atiendan tanto a residentes como a visitantes.

2. Aumento de Valor Inmobiliario:

2.1. La existencia de una estructura de tal envergadura tiene el potencial de propiciar la revalorización de propiedades y terrenos circundantes. Este impacto positivo en la valoración inmobiliaria se debe no solo a la imponente presencia del proyecto YOO Guayaquil, sino también a la expectativa de una mejora en la calidad de vida y las comodidades asociadas. La atracción de inversionistas y la percepción de una mayor exclusividad en la zona contribuirán al incremento del valor de las propiedades, generando un efecto positivo en el mercado inmobiliario local.

3. Desarrollo Urbano Sostenible:

3.1. La planificación del proyecto propone la integración de prácticas y tecnologías sostenibles en la construcción, con el propósito de fomentar la ecoeficiencia y minimizar de manera significativa el impacto ambiental. Este enfoque se traduce en la adopción de métodos constructivos que priorizan la eficiencia energética, la gestión responsable de los recursos naturales, y la reducción de emisiones contaminantes.

4. Infraestructura y Equipamientos:

4.1. La presencia del edificio se proyecta como un incentivo para la realización de mejoras en las infraestructuras públicas circundantes, abarcando áreas tales como vías, aceras y alumbrado. Este fenómeno se anticipa como una consecuencia natural del desarrollo urbano, donde la necesidad de acomodar las demandas derivadas de los proyectos privados propicie inversiones y actualizaciones en la infraestructura local. Dichas mejoras no solo satisfacen las necesidades inmediatas de los residentes y visitantes, sino que también contribuyen al desarrollo a largo plazo del entorno, fortaleciendo la conectividad y la calidad de vida en la comunidad.

4.2. Existe la posibilidad de incorporar espacios públicos, parques y malecones como elementos integrales, por parte de la Municipalidad. Esta consideración no solo enriquecería estéticamente el entorno, sino que también promoverá activamente la interacción comunitaria y el disfrute del área ribereña. La inclusión de espacios públicos bien diseñados se alinea con la visión de desarrollo urbano sostenible, brindando oportunidades para

la recreación, el encuentro social y la apreciación de la belleza natural del entorno fluvial.

5. Actividades Comerciales:

5.1. La incorporación de locales comerciales en los niveles inferiores del edificio se presenta como una estrategia que puede impulsar de manera significativa la actividad económica en la zona. Esta disposición estratégica no solo brinda facilidades de acceso a servicios y productos para los residentes y visitantes, sino que también contribuye a la creación de un ambiente vibrante y diversificado. La sinergia entre el desarrollo comercial promovida por estos espacios puede catalizar un efecto positivo, generando un flujo dinámico de personas y activando un ciclo íntegro de crecimiento económico y enriquecimiento para la comunidad local.

6. Accesibilidad y Conectividad:

6.1. Se anticipa la implementación de accesos directos a la ribera del río como parte integral del proyecto YOO, con el objetivo de mejorar la conectividad y facilitar el acceso a espacios públicos. Esta previsión no sólo promoverá una mayor accesibilidad a las áreas ribereñas, sino que también contribuirá a potenciar la interacción de los residentes y visitantes con el entorno fluvial.

6.2. La consideración de conexiones eficientes con rutas de transporte público se presenta como un elemento esencial en la planificación del proyecto. La integración efectiva con el sistema de transporte público no sólo optimizará la movilidad de los residentes y visitantes, sino que también fomentará un modelo de desarrollo urbano sostenible al incentivar el uso de opciones de transporte colectivo.

7. Generación de Espacios Públicos y Recreativos:

7.1. La incorporación de áreas verdes, terrazas y áreas de uso común en el diseño del edificio se proyecta como una estrategia que proporcionará espacios públicos de alta calidad destinados a la recreación y el disfrute comunitario. Este enfoque no solo enriquecerá estéticamente el entorno, sino que también fomentará la creación de lugares que inviten al descanso, la interacción social y la apreciación del entorno natural.

8. Diversificación del Uso del Suelo:

8.1. La introducción de un uso mixto, que combine funciones residenciales y comerciales, se distingue como un catalizador para la formación de una comunidad diversa y activa. Esta estrategia de planificación urbanística no solo ofrece un entorno habitacional, sino que también crea un tejido urbano dinámico donde la vida residencial se entrelaza con actividades comerciales y profesionales.

9. Estímulo para Inversiones Municipales:

9.1. Se anticipa un incremento sustancial en la recaudación de impuestos municipales como resultado del incremento del valor de la propiedad, posibilitando así mayores recursos para inversiones públicas. La

valorización inmobiliaria del proyecto YOO Guayaquil no solo tiene implicaciones positivas para los propietarios y la comunidad en general, sino que también se traduce en un beneficio directo para el gobierno municipal. Este aumento en los ingresos fiscales proporciona una oportunidad para la realización de inversiones estratégicas en infraestructuras, servicios y proyectos que contribuyan al desarrollo y bienestar de la ciudad.

- 9.2. Este enfoque subraya la importancia de una planificación integral y estratégica, considerando aspectos medioambientales, sociales y económicos, para maximizar los beneficios y minimizar los posibles impactos negativos en el desarrollo del sector.

1.3. Estudio de la volumetría y geometría del proyecto.

Desde una perspectiva volumétrica, la configuración del edificio se despliega de la siguiente manera:

En una fase inicial, se proyectan dos volúmenes ortogonales. El primero, ubicado en la base, se ajusta a los retiros establecidos por la normativa, mientras que el segundo, al retraerse ligeramente, busca generar esbeltez gracias a su considerable altura. Esta disposición permite establecer funciones específicas a cada forma, destinando las plantas inferiores al comercio, el bloque hacia el río Daule destinado a la vivienda, el área de estacionamiento al tercer pasaje 5 NE, luego un área para las zonas comunes, mismas que generan un corte en el edificio para incrementar su esbeltez, se continúa con más viviendas, y, finalmente, nuevamente se integran áreas comunes en la cúspide del edificio.

A continuación, se introducen volúmenes en la parte posterior para asegurar que los departamentos y locales gocen de vistas al río. Una vez insertado el volumen posterior, se lleva a cabo un retranqueo cada cierta distancia en este volumen posterior para mitigar su impacto visual. Posteriormente, se ejecutan cortes estratégicos en el volumen para otorgar dinamismo y crear perspectivas específicas dependiendo de la ubicación. Se prosigue con la extracción de volúmenes de 4 a 5 pisos para mantener una continuidad visual con edificaciones cercanas. Una vez establecido el volumen definitivo, se procede a suavizar las aristas mediante curvaturas, resultando en una estética orgánica.

Como toque final, se incorporan terrazas verdes a lo largo del volumen, siguiendo el retranqueo anterior, para brindar la sensación de un exuberante bosque tropical en armonía con la propuesta arquitectónica.

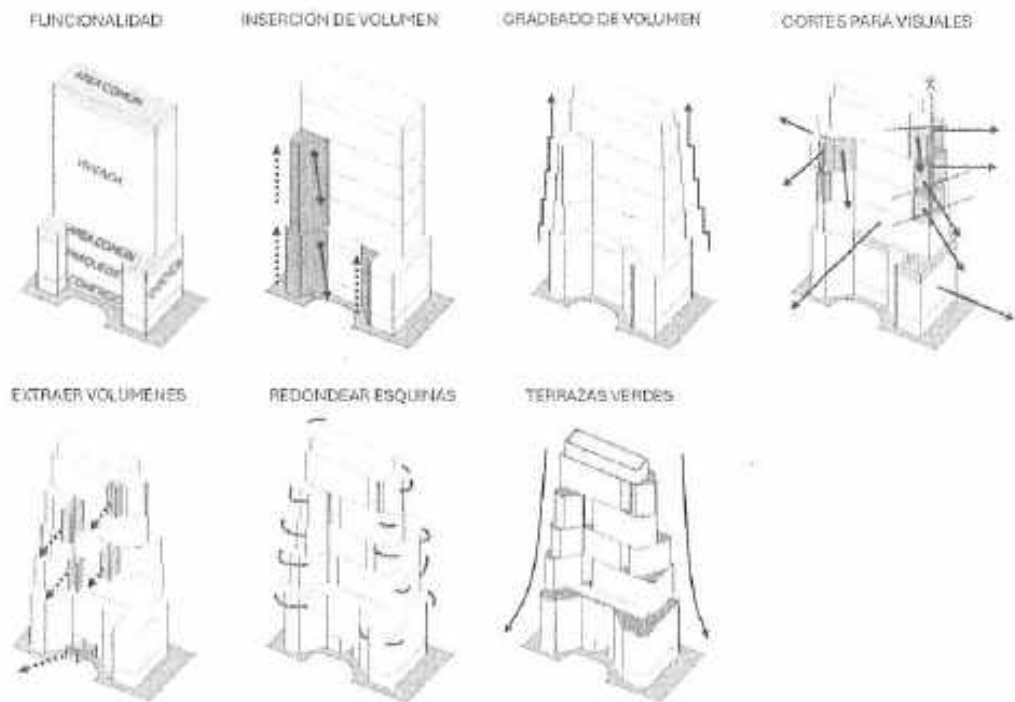


Ilustración 6: Análisis volumétrico y geométrico de la edificación.

El proyecto YOO Guayaquil se establece de manera imponente sobre un terreno horizontal irregular, desafiando las convenciones para ofrecer una experiencia arquitectónica única. Estratégicamente situado, los locales comerciales se despliegan en la planta baja, abrazando las tres fachadas libres del edificio y estableciendo una conexión dinámica con el entorno circundante.

A medida que el proyecto se eleva en altura, una adecuada planificación distribuye los parqueaderos hacia la vía 3° PASAJE 5 NE. Esta disposición no solo responde a consideraciones logísticas, sino que también incorpora jardineras en las fachadas circundantes. Estas jardineras no solo mejoran el aspecto estético del edificio, sino que también desempeñan un papel funcional al proporcionar una pantalla verde que, de manera sutil, oculta los vehículos estacionados en su interior.

Por otra parte, los departamentos, estratégicamente posicionados para aprovechar las vistas panorámicas del Río Guayas, ofrecen una experiencia residencial única. Los residentes disfrutará de un entorno que equilibra la serenidad del río con la energía de la ciudad, creando un ambiente armonioso.

El diseño de los departamentos prioriza la funcionalidad y la conexión con el entorno. Ventanas amplias y terrazas privadas se diseñan con el propósito de maximizar las vistas, permitiendo que la belleza natural y urbana se integre de manera fluida en el estilo de vida de los residentes.

1.4. Áreas construidas y por construir.

El área de desarrollo correspondiente a Puerto Santa Ana 3 se caracteriza por su actual estado de desocupación. No obstante, su potencial para el aprovechamiento y desarrollo inmobiliario ha suscitado un interés considerable, dando lugar a la concepción de diversos proyectos de inversión privada y públicos. En particular, el terreno designado para el proyecto Yoo Guayaquil se presenta actualmente como un espacio vacío y en su estado natural.

La concepción del programa arquitectónico de este proyecto se fundamenta en un análisis exhaustivo del entorno, permitiendo la identificación de oportunidades para el desarrollo de diversas actividades que propicien un crecimiento integral y coherente en la zona. Este enfoque se orienta hacia la creación de un ambiente urbano completo y en armonía con su contexto, asegurando que la intervención arquitectónica responda de manera eficaz a las características y potencialidades del sector.

1.5. Superficies útiles.

Las superficies útiles del proyecto YOO, al ser de usos mixtos, son un elemento clave que refleja la versatilidad y la eficiencia del diseño arquitectónico, donde combina lo residencial, comercial, entretenimiento y servicios. Éstas se distribuyen estratégicamente para satisfacer las diversas necesidades de los usuarios.

La distribución eficiente del espacio es esencial para garantizar la funcionalidad y rentabilidad de las diversas actividades que se tienen dentro del proyecto, y con las áreas útiles se aprovecha al máximo cada metro cuadrado. Del mismo modo, se diseñan de manera que promuevan la accesibilidad y movilidad. Esto incluye la ubicación estratégica del núcleo de escaleras y ascensores, garantizando la comodidad y eficiencia en la circulación.

1.5.1. Cuadro de áreas útiles y solicitud de incremento de edificabilidad.

El proyecto YOO Guayaquil demanda un incremento del aprovechamiento urbanístico en los siguientes términos y parámetros:

Tabla 1 Cuadro comparativo en base al número de pisos.

NUMERO DE PISOS	DENSIDAD			COS (PI)			CUS (ÁREAS COMPUTABLES)			UNIDADES DE VIVIENDA				
	PERMITIDA	APROBADA	PROYECTO	PERMITIDA	APROBADA	PROYECTO	PERMITIDA	APROBADA	PROYECTO	EXCEDENTE	PERMITIDA	APROBADA	PROYECTO	EXCEDENTE
23 PISOS	071,81	094	1818	4112,59	2585,15	3896,13	66110,32	83521,21	47344,20	-12676,52	247,85	247		
46 PISOS	091,61			4112,55		3896,13	66110,32		66705,00	22609,04	247,85		827,00	385,00

NOTA: LAS ÁREAS COMPUTABLES SE CONSIDERAN:
 SUBUELOS, PANDURADIFEROS CUBIERTOS Y ABIERTOS, EQUIPOS, PISCINAS Y CIRCULACIONES VERTICALES, ESCALERAS Y ASCENSORES.
 EN BASE A PÁG. 14 - 1.1.2 INTENSIDAD DEL SUELO (Coeficiente de Utilización del Suelo) (Culs) Área no como establece el CUS.
 LA COMPRA DE EXCEDENTE SE HACE EXCLUSIVAMENTE SOBRE EL ÁREA PERMITIDA POR LA NORMA, ES DECIR POR 22585,04 M².

- Incremento de edificabilidad en: 22.585,94 metros cuadrados.
- Incremento del CUS total en: 4,09 pasando de 12 a 16,09.
- Incremento de la densidad habitacional: 906,19 Habitantes/Hectárea.
- Incremento en las unidades de vivienda: 385,05 unidades.

Estos cálculos se han hecho sobre la superficie del terreno, equivalente a 5510,06 metros cuadrados.

Consecuentemente se solicita a la municipalidad aprobar estos incrementos de aprovechamiento urbanístico y determinar la cuantía a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos.

El cálculo de áreas bruta, no computables y computables para el cálculo del CUS total del proyecto se basa de los siguientes cuadros de áreas:

Tabla 2: Cuadro de áreas Edificio Yoo-Guayaquil

CUADRO DE AREAS- YOO GUAYAQUIL					5569,29
46 PISOS					5510,06
UBICACION	UNIDADES DPTOS	AREA UTIL	TERRENO LEVANTAMIENTO		AREA BRUTA
			TERRENO LINEA DE FABRICA		
			NO COMPUTABLE		
			CUBIERTA	ABIERTA	
PLANTA BAMA		1318,33	1579,15	2563,39	2898,08
MIZANINE		1385,25	1560,29	195,51	2945,54
PISO 3		538,26	2139,40	61,71	3077,66
PISO 4		384,57	2548,41	228,59	3032,08
PISO 5	9	566,85	2636,15	61,65	3203,01
PISO 6 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 7 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 8 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 9 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 10 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 11 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 12 (TIPO)	9	565,33	2665,48	51,06	3230,81
PISO 13	8	525,27	2705,54	51,06	3230,81
PISO 14	8	525,27	2164,15	592,45	2689,42
PISO 15			2395,68	968,51	2305,68
PISO 16			924,82	51,26	924,82
PISO 17	26	1568,34	944,98	54,20	2513,32
PISO 18 (TIPO)	27	1679,56	827,26	54,19	2507,32
PISO 19 (TIPO)	27	1679,56	827,26	54,19	2507,32
PISO 20 (TIPO)	27	1679,56	827,26	54,19	2507,32
PISO 21 (TIPO)	27	1679,56	827,26	54,19	2507,32
PISO 22 (TIPO)	27	1679,56	827,26	54,19	2507,32
PISO 23 (TIPO)	27	1679,56	827,26	54,19	2507,32
PISO 24	18	1256,08	1007,40	361,66	2243,48
PISO 25	15	1244,17	486,16	54,04	1730,33
PISO 26	18	1430,00	723,42	54,48	2139,56
PISO 27 (TIPO)	18	1430,00	723,42	54,30	2153,42
PISO 28 (TIPO)	18	1430,00	723,42	54,30	2153,42
PISO 29 (TIPO)	18	1430,00	723,42	54,30	2153,42
PISO 30 (TIPO)	18	1430,00	723,42	54,30	2153,42
PISO 31 (TIPO)	18	1430,00	723,42	54,30	2153,42
PISO 32	17	1215,02	887,85	212,96	2102,87
PISO 33	17	1212,78	468,60	54,31	1681,38
PISO 34	18	1361,72	644,79	53,50	2006,51
PISO 35 (TIPO)	18	1361,72	638,72	53,50	2000,44
PISO 36 (TIPO)	18	1361,72	638,72	53,50	2000,44
PISO 37 (TIPO)	18	1361,72	638,72	53,50	2000,44
PISO 38 (TIPO)	18	1361,72	638,72	53,50	2000,44
PISO 39	13	1001,97	864,02	792,58	2865,99
PISO 40	13	1005,05	482,68	52,07	1487,93
PISO 41	13	1156,88	624,09	52,05	1781,87
PISO 42 (TIPO)	13	1156,88	620,28	52,05	1777,16
PISO 43 (TIPO)	13	1156,88	620,28	52,05	1777,16
PISO 44 (TIPO)	13	1156,88	620,28	52,05	1777,16
PISO 45 (TIPO)	13	1156,88	620,28	52,05	1777,16
PLANTA DE TERRAZA			929,51	1001,49	929,51
P. EQUIPOS			506,97	682,20	306,97
TAPA GRADA			201,39	261,39	261,39
TOTAL	633	48935,46	59881,12	8835,32	108816,60

El área bruta del proyecto asciende a 10.8816,60 metros cuadrados.

Tabla 3: Cuadro de Áreas no computables en el CUS.

AREA NO COMPUTABLE EN EL CUS	
DENOMINACION	AREA
AREA DE PARQUEADEROS	10280,25
AREA DE EQUIPOS	1753,70
AREA DE PISCINAS	431,85
AREA DE HALL DE ASCENSORES Y GRADAS	7644,14
TOTAL	20109,94
AREA PARA COMPUTO DEL CUS	88706,66

Mientras de las áreas no computables en el CUS alcanzan los 20.109,94 metros cuadrados por lo cual, el área computable para el cálculo del CUS total es de **88.706,66 metros cuadrados** lo cual equivale a un **CUS total de 16,09** lo que implica un incremento de 4,09 por sobre el CUS de 12 previsto en la zonificación del predio.

1.6. Accesos y vinculación con el entorno.

El proyecto Yoo Guayaquil presenta una distribución estratégica de accesos que optimiza la conectividad y la experiencia de quienes lo frecuentan, aprovechando todas las fachadas y puntos de acceso. Del lado oeste colinda con el 3° PASAJE 5 NE, del cual accederán al ingreso/salida vehicular y peatonal dispuesto, mismo que dirige a los usuarios y vehículos hacia una rampa diseñada para el acceso eficiente a los estacionamientos destinados a locales, residencias y visitantes.

Hacia el sur, se despliega un acceso público peatonal, estratégicamente conectado con el 3° CALLEJÓN 11 NE. Este acceso no solo facilita la entrada a los núcleos de circulación vertical del proyecto, sino que también brinda acceso directo a las zonas comerciales ubicadas en la planta baja del edificio. Esta integración arquitectónica se traduce en una experiencia dinámica y completa para los residentes y visitantes.

Finalmente, en la zona este, Yoo Guayaquil establece una relación significativa con el malecón "Paseo del Río". Este espacio, no solo sirve como un elemento visualmente atractivo, sino que también actúa como un punto focal para generar accesos peatonales adicionales, y accesos directos a los locales comerciales que se ubican en la zona. Estos accesos no solo fomentan una fluidez natural dentro del proyecto, sino que también establecen una conexión directa y armoniosa con el majestuoso Río Guayas, enriqueciendo así la experiencia de quienes residen o visitan esta edificación. La planificación meticulosa de los accesos resalta el compromiso de Yoo Guayaquil con la accesibilidad, la estética y la integración en el entorno urbano.

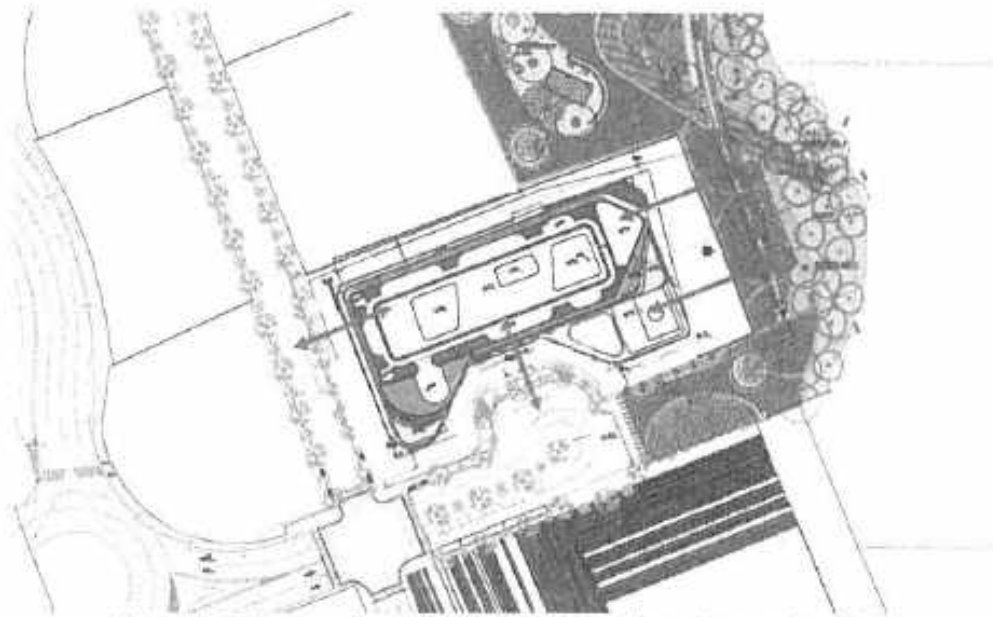


Ilustración 7. Accesos y vinculación de YOO Guayaquil con el entorno inmediato.

1.7. Uso principal y complementario.

YOO Guayaquil es un edificio que ha sido diseñado para ser un ícono arquitectónico, que fusiona la elegancia de los departamentos residenciales con la conveniencia de usos complementarios, creando un espacio multifuncional que encarna en la modernidad y comodidad. De los 46 pisos, 39 cuentan con áreas destinadas principalmente para la vida residencial, ofreciendo una amplia gama de apartamentos que van desde acogedores estudios hasta suites y pent-houses.

Cada unidad habitacional ha sido diseñada para maximizar el confort y la funcionalidad, con vistas panorámicas que abarcan el paisaje urbano. La arquitectura y los materiales utilizados se combinan para crear un ambiente sofisticado y acogedor.

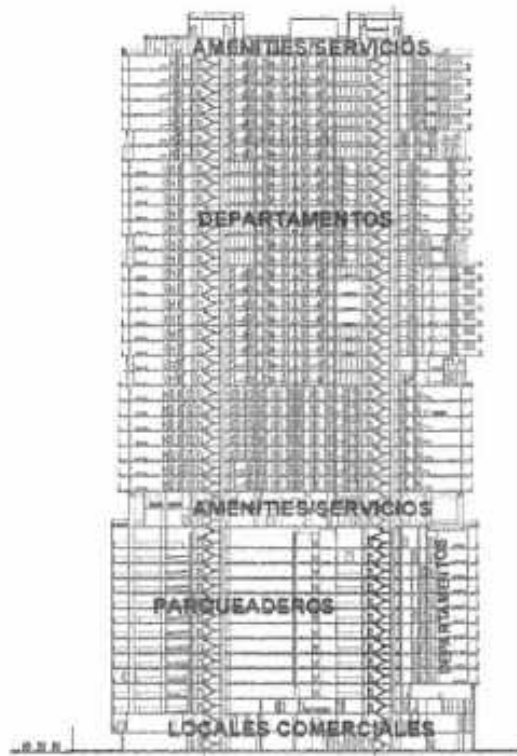


Ilustración 8: Sección edificio con distribución de usos.

Además de los departamentos, el edificio alberga usos complementarios que elevan la experiencia de vida de quienes habitan en él. En los primeros pisos se encuentran proyectados locales comerciales que ofrecen una variedad de servicios y productos, proporcionando a los residentes la conveniencia de tener todo a su alcance. Podrán emplearse desde cafeterías y boutiques hasta servicios esenciales, estos espacios comerciales añaden vitalidad y funcionalidad al edificio.

Los estacionamientos, distribuidos estratégicamente en los niveles 3-14, garantizan una solución eficiente para las necesidades de movilidad de los residentes y visitantes. La accesibilidad se combina con un diseño intuitivo para proporcionar un flujo sin inconvenientes y contempla espacios para estacionamientos para discapacitados y carga eléctrica, cumpliendo con lo requerido en la Ordenanza de Edificaciones.

Por otra parte, las amenidades, situadas en diversos niveles, ofrecen un oasis de relajación y recreación. Desde gimnasios y spas hasta áreas verdes y salones de entretenimiento, cada espacio está siendo pensado para enriquecer la calidad de vida de los residentes. Estas áreas compartidas fomentan la interacción social y la creación de una comunidad, convirtiendo el edificio en un hogar completo y autosuficiente, que equilibra la comodidad moderna con la sofisticación arquitectónica.

1.8. Descripción del sistema estructural.

El sistema estructural proyectado para la Torre del edificio YOO – GYE, es de hormigón armado de una resistencia de 50 MPA, para los primeros pisos se considera como un sistema resistente a carga lateral como muro de corte, sin embargo, es importante tener en consideración que los pórticos a momento tienen un aporte lateral significativo en los pisos superiores, pudiendo considerarse un sistema Dual para los pisos superiores. Todos los elementos estructurales se pre diseñan conforme a los requisitos planteados en (ACI318, 2019; ASCE 7-16, 2017; NEC Committee-SE-CM, 2014; NEC Committee-SE-DS, 2014).



Ilustración 9: Estructuración Proyecto YOO - GYE. Isometría y Modelo matemático.

El proyecto YOO - GYE posee cimentación Profunda (Pilotado) + Losas de Cimentación actuando a su vez como cabezales de Pilotes, La cimentación se desarrolla desde el nivel +1.40 m al -31.40 m

Se incluye en los anexos lo siguiente:

- Memoria Descriptiva Prediseño PROYECTO YOO - GYE. (Anexo 1)

1.9. Funcionalidad.

En cuanto a la funcionalidad del edificio y la categorización de las áreas, se asigna la siguiente distribución:

1. Áreas públicas

- **COMERCIALES:** El proyecto incorpora locales comerciales distribuidos desde la planta baja hasta el cuarto piso.

2. Áreas semipúblicas

- **PARQUEADEROS:** Los apartamentos denominados "DRIVE IN" ocupan desde el quinto piso, compartiendo espacio con los estacionamientos hasta el decimocuarto piso.

3. Áreas privadas

- **COMUNALES:** Las áreas comunales se sitúan exclusivamente en los pisos 15, 16 y 46, con acceso restringido únicamente a los propietarios de los departamentos.
- **VIVIENDAS:** Los departamentos designados como "DRIVE IN" se encuentran ubicados desde el quinto piso, compartiendo espacio con los parqueaderos hasta el decimocuarto piso. A partir del piso 17 hasta el 45, los departamentos ocupan la totalidad del piso sin compartir área con otros elementos.

Se cuenta con cuatro categorías de departamentos: E, A, B y C, cada una diseñada para satisfacer las distintas necesidades de diversos tipos de familias.

- Tipo E: Departamento de estudio (1 persona)
- Tipo A: Departamento (1 persona o 1 pareja)
- Tipo B: Departamento (1 pareja + 1 hijo)
- Tipo C: Departamento (1 pareja + 2 hijos)

Por otro lado, se implementan dos modalidades de circulación con el propósito de articular eficientemente los diferentes espacios del edificio. Esta estrategia de diseño se orienta hacia la optimización de la conectividad interna, asegurando una circulación fluida y funcional para los residentes y usuarios del edificio.

1. Circulaciones

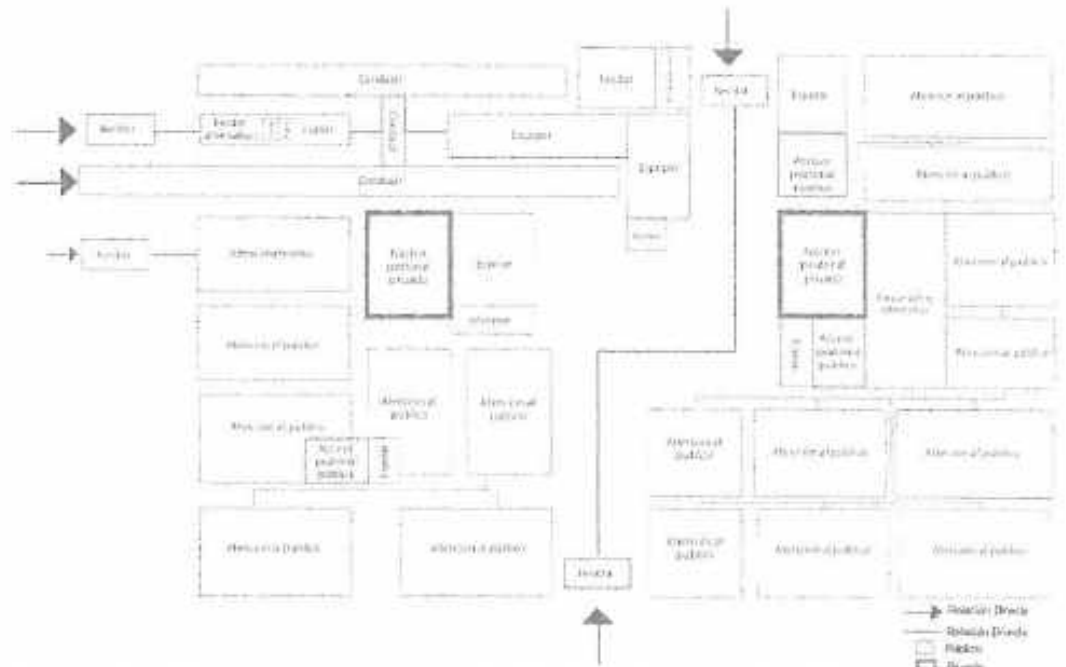
● CIRCULACIÓN VERTICAL

El proyecto incorpora dos núcleos principales que atraviesan integralmente toda su estructura, concebidos para optimizar la movilidad y operatividad de los residentes en la zona privada. Estos núcleos, cuidadosamente diseñados, constituyen elementos fundamentales que no solo facilitan el acceso vertical a las diferentes alturas del edificio, sino que también contribuyen a la eficiencia funcional del proyecto en su conjunto.

● CIRCULACIÓN HORIZONTAL

Conforme se evidencia en el organigrama funcional, el proyecto articula todas sus actividades en torno a los núcleos principales. Esta orientación estratégica influye directamente en la disposición de la circulación horizontal, la cual se configura de manera lineal. La circulación lineal, cuidadosamente planificada, responde a la necesidad de una distribución eficiente y lógica de los espacios a lo largo de los distintos niveles del edificio. Esta disposición no solo favorece la conectividad entre áreas, sino que también maximiza la funcionalidad operativa, asegurando que el flujo de actividades y la interacción entre los distintos espacios se realicen de manera coherente y sin interferencias.

ORGANIGRAMA



ZONIFICACIÓN

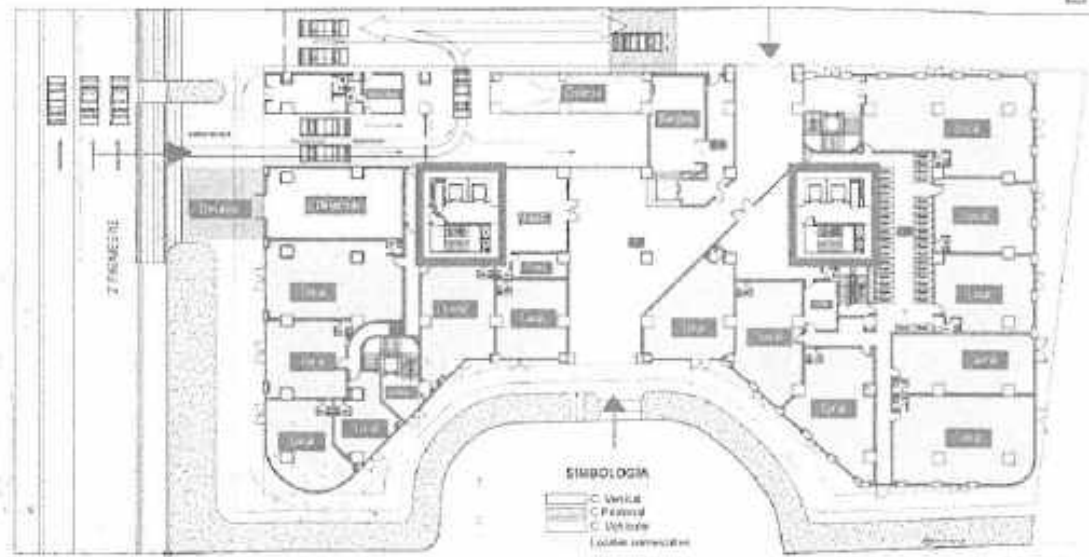


Ilustración 10: Circulaciones Verticales en Planta Baja.

ORGANIGRAMA



ZONIFICACIÓN

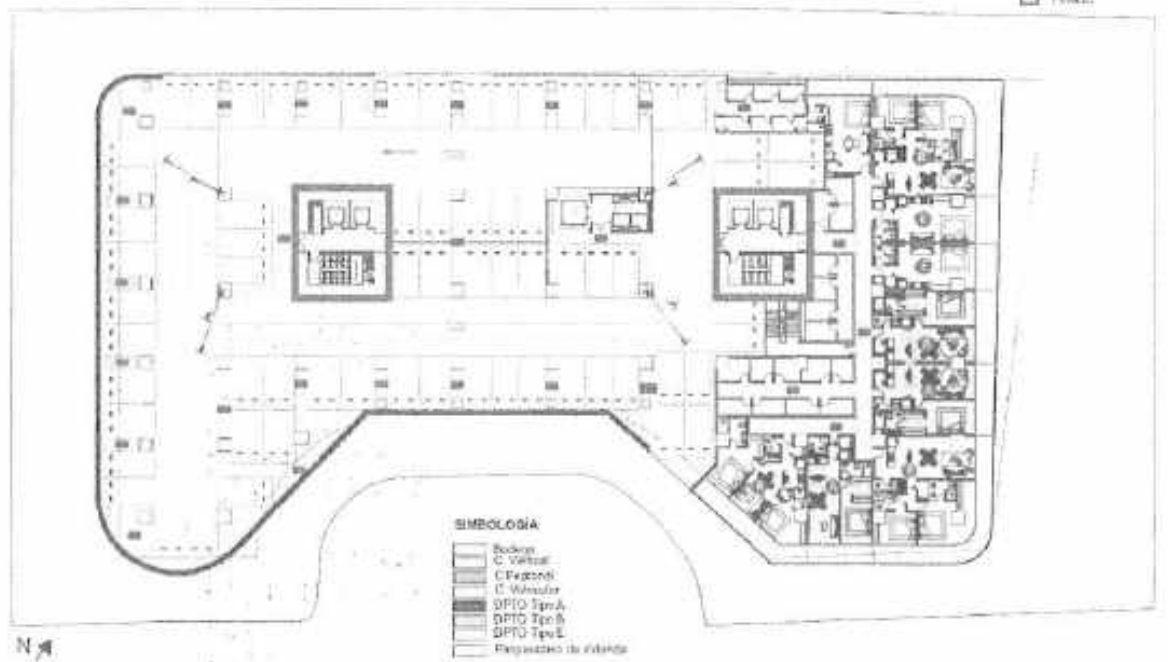
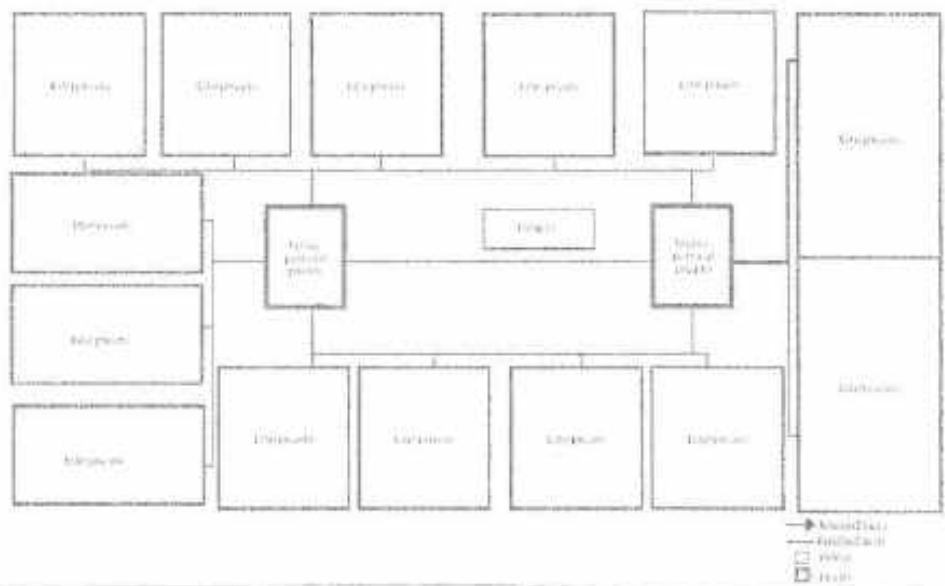


Ilustración 11: Circulaciones Verticales en Planta Tipo Apartamentos y área de estacionamientos.

ORGANIGRAMA



ZONIFICACIÓN

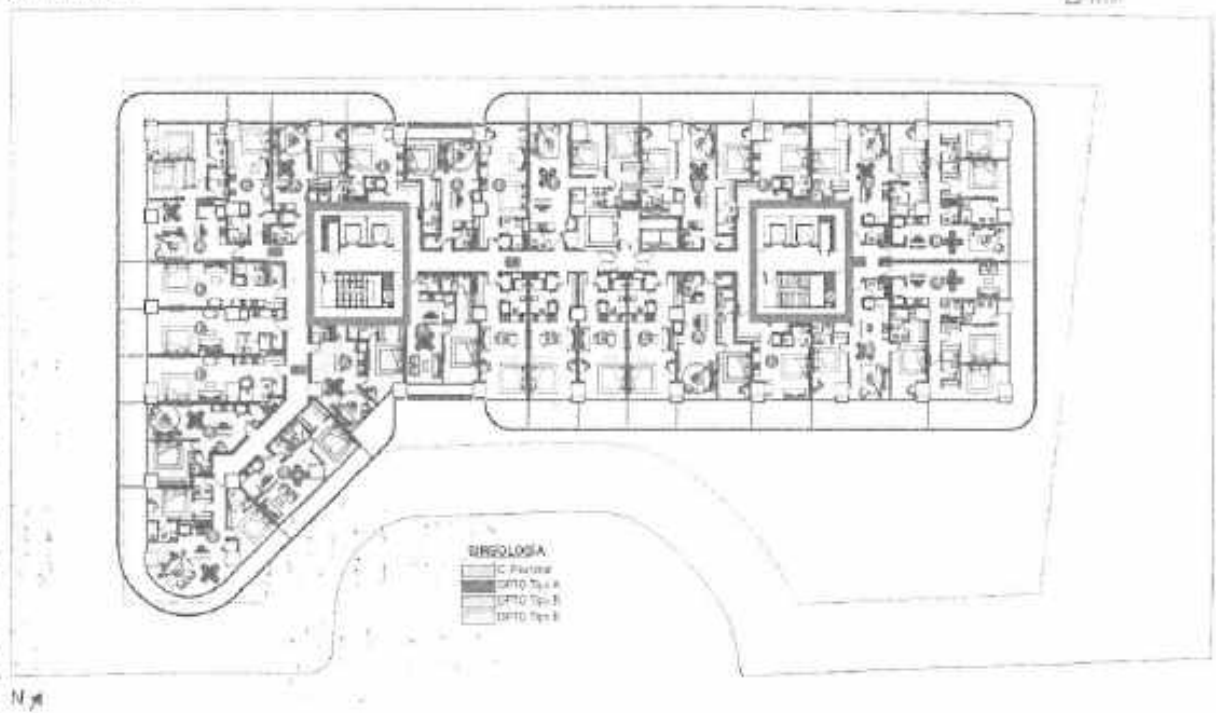


Ilustración 13: Circulaciones Verticales en Planta Tipo Apartamentos

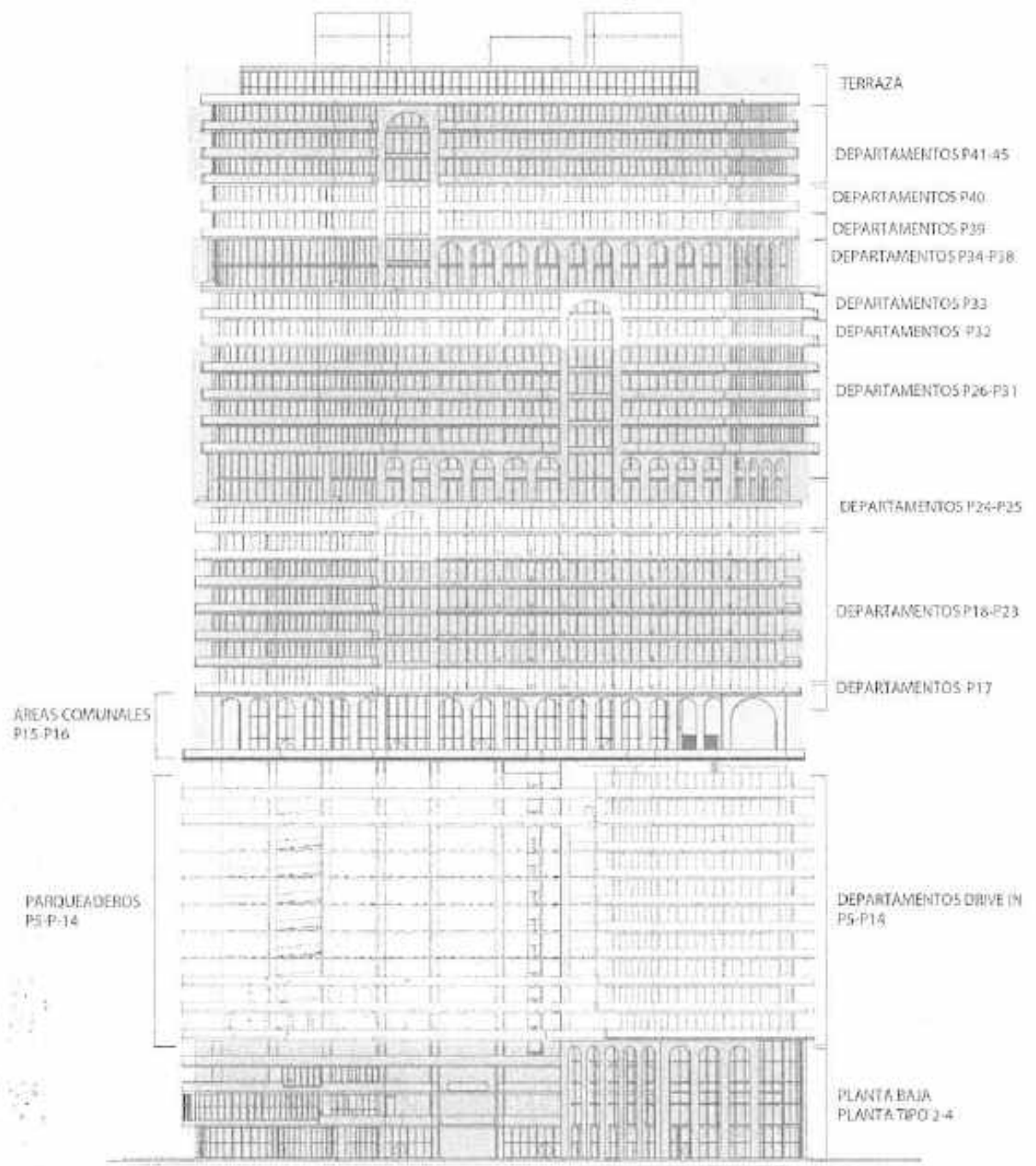


Ilustración 14 Zonificación de usos en fachada.

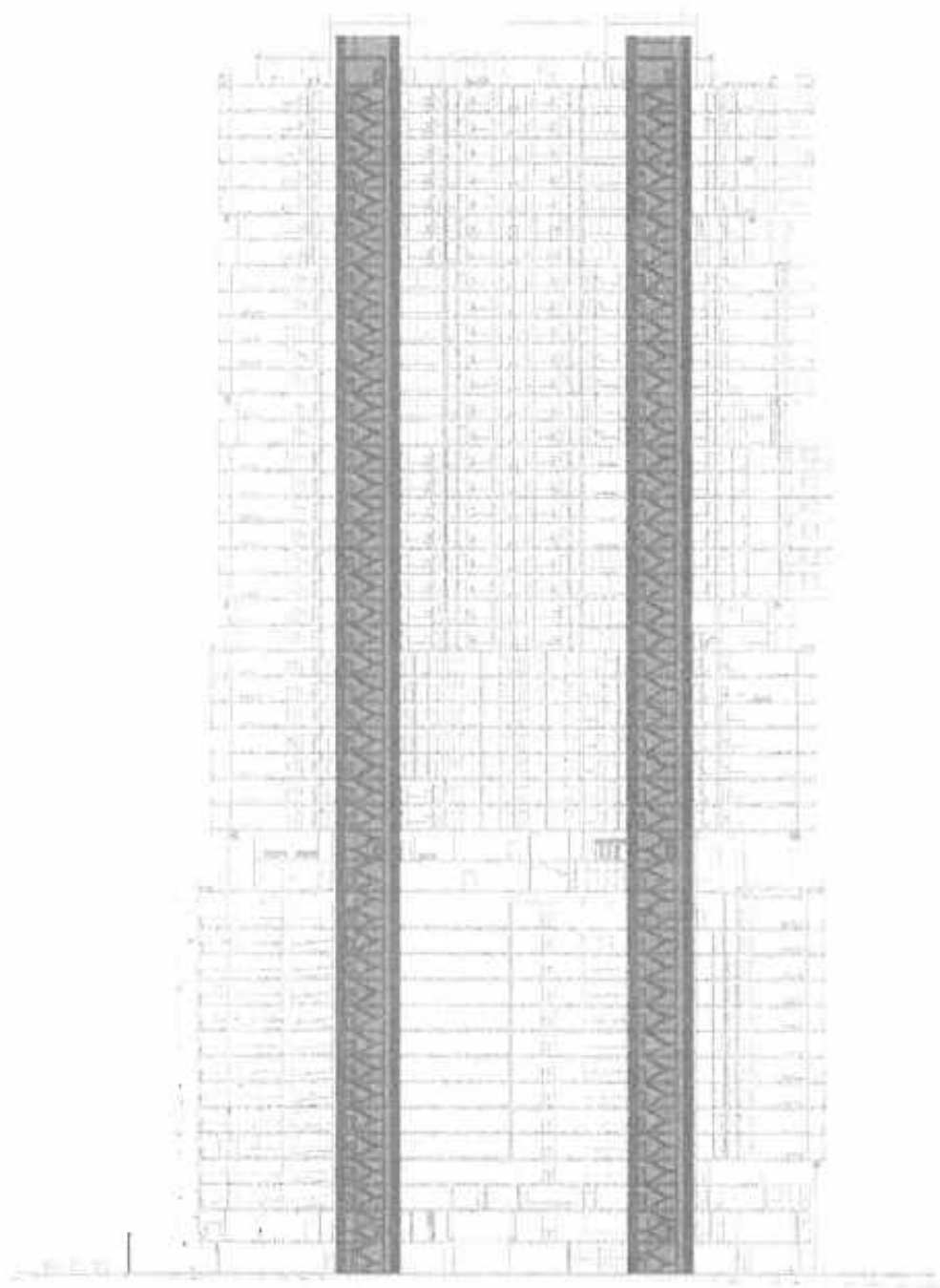


Ilustración 15 Sección Tipo indicando circulaciones verticales principales.

1.10. Descripción de materiales.

Especificaciones técnicas y acabados.

Su exclusiva arquitectura, diseño, sistema constructivo y seguridad hacen de Yoo uno de los mejores proyectos del sector.

1.10.1. Estructura. -

- La estructura del edificio es mixta acero-hormigón y los materiales a utilizar serán de las siguientes características.
- Columnas y vigas de hormigón armado cuyas resistencias están especificadas en los planos estructurales.
- Acero ASTM A36 o equivalente
- Varillas corrugadas $f_y = 4200 \text{ K/cm}^2$, con certificación INEN
- Malla electro-soldada $f_y = 5000 \text{ K/cm}^2$, con certificación INEN
- Hormigón Premezclado $f_c =$ sobre 350 450 y 500 Kg/cm^2 .
- Losa en hormigón armado

Prevalece las especificaciones técnicas constantes en los planos estructurales avaladas por el Ing. Calculista responsable, para el hormigón y acero.

El cálculo estructural obedece a la Norma NEC vigente, "Peligro Sísmico, espectros de diseño y requisitos de cálculo para el diseño sismo-resistente". Incluye el cálculo tridimensional tanto estático como dinámico del edificio, así como el análisis de torsión en planta, factor de estabilidad lateral, efectos P-Delta, control de deformaciones y derivas de piso.

1.10.2. Albañilería. -

- Mampostería con bloque de cemento para paredes de fachada, paredes divisorias entre departamentos y cerramiento perimetral.
- Divisiones (paredes) al interior del departamento, en drywall (Gypsum) con estructura de perfilera metálica galvanizada, y / o mampostería de bloque enchapada en drywall (Gypsum) estucadas y pintadas con pintura para interiores de color blanco, con excepción de paredes de duchas que serán recubiertas en porcelanato.
- Contrapiso: Losa de entrepiso y escaleras de servicio de hormigón armado, alisada con mortero de cemento.
- Cubierta: Losa de hormigón impermeabilizada.

1.10.3. Instalaciones Sanitarias. -

- Agua Potable: Agua fría y caliente será en tubería termofusión. El montante de agua fría e incendios será en tubería de hierro negro. El calentamiento de agua será centralizado, a través de bombas de calor eléctricas.

- Aguas Servidas: Las aguas servidas se evacuarán con tubería P.V.C. hasta la caja de revisión exterior, las cajas de revisión se construirán en hormigón armado e impermeabilizante, con tapa de hormigón armado.
- 1.10.4. Artefactos sanitarios y griferías. -
- Inodoros y lavamanos en color blanco, marca Briggs, Delta, Hansgrohe y/o similar.
 - Griferías: Acabado cromado Briggs, Delta, Hansgrohe y /o similar.
 - Duchas con cortina de vidrio templado y espejos según diseño.
- 1.10.5. Instalaciones eléctricas, telefónicas y especiales.
- Para la red horizontal y vertical se utilizará tubería de polietileno y conductores de cobre, con cajas Conduit.
 - Conforme certificación ambiental energética se dejará toma de 220 v para cocina de inducción.
 - Cable anti-flama para sistema de detección de incendios y en tubería metálica.
 - Tablero de distribución de circuitos empotrado con sus respectivos breakers.
 - Cámara de transformación y tablero de medidores.
 - Servicio telefónico convencional, con acometida de la C. N. T.
 - Acometida para TV por cable. DIRECTV, TV cable y /o similar con servicios adicionales para Internet y Telefonía.
- 1.10.6. Carpintería. -
- Hoja tamborada con bastidor de madera y listones internos con caras en melamínico y cantos de PVC.
 - Closets y vestidores: Con armazón en MDF (Melaminico), con módulos de cajones, repisas y tubos para colgar.
 - Muebles de cocina: Módulos de repisas y cajones fabricados en tablero melamínico, bisagras metálicas y mesón recubierto en cuarzo, porcelanato, granito, y/o similar. Incluye plancha de cocina de inducción.
 - Mueble de baño: módulo fabricado en melamínico con mesón de cuarzo, granito, porcelanato y /o similar.
- 1.10.7. Acabados y recubrimientos. -
- Fachadas conforme al Diseño Arquitectónico del proyecto.
 - Paredes Interiores y tumbados: En gypsum pintados de color blanco. Con excepción de paredes de duchas que serán recubiertas de porcelanato.
 - Pisos: Porcelanato en área social, dormitorios, baños y cocina; Porcelanato en pisos de halls.

- Ventanearía: Con perfiles de aluminio y vidrio de seguridad claro, conforme normativa vigente.
- Locales y Oficinas: Sin piso y sin cielo falso. Paredes enchapadas en gypsum. Medio baño, con inodoro y lavamanos en mesón de cuarzo, porcelanato y/o similar.
- Las instalaciones eléctricas, electrónicas, internet, telefónicas, quedan al ingreso del local para que el propietario conforme su diseño pueda ubicar las mismas.
- Ascensores: 2 U. Mitsubishi, Hyundai y/o similar.
- Área de Abastecimiento.

1.10.8. Comunales. -

- Plaza Comercial con acabados de acuerdo con diseño especial.
- Hall principal: 2 (uno por punto fijo), con piso duro porcelanato y/o similar, paredes estucadas y pintadas.
- Halles de pisos altos con porcelanato y/o similar.
- Ascensores conforme estudio de tráfico: 4 ascensores, más 1 de servicio, marca Mitsubishi, Hyundai y/o similar.
- Sistema de Bombeo, para garantizar el abastecimiento normal de agua potable.

1.10.9. Amenidades (Amenities)

- Oficina de Administración
- Gimnasio (GYM)
- Sauna, Turco, Hidromasaje.
- Sala de Eventos (Party Room).
- Pista de Bolos (Bowling)
- Sala para Adolescentes (Teens Room)
- Sala de niños (Kids Room)
- Spa
- Auditorio
- Sala de Cine.
- Sala de Música (Music Room).
- Sala Lounge.
- Sala de Coworking
- SPA para mascotas (Pet SPA)
- Salón Comunal

1.10.10. Áreas comunales abiertas. -

- Piscina
- Piscina para niños
- BBQ
- Zona para perros (Pet garden)

1.10.11. Otros: -

- Espacio físico para acometida para varios proveedores de servicio de internet y TV por Cable
- Servicio de agua caliente centralizado a través de BOMBAS DE CALOR, solo para viviendas.
- Sistemas inteligentes de evacuación de incendios, alarmas, amparadas en las normas del Reglamento de Prevención y Mitigación de Incendios.
- Cámaras de televisión en control vehicular y peatonal; otras áreas, bajo un estudio de seguridad elaborado para el efecto.
- Control de acceso a través de tarjeta magnética o sistema inteligente de última tecnología.
- Generador para cubrir demanda de servicios básicos, esto es: sistema de bombeo para agua potable, sistema de incendios, iluminación para hall de ingreso, halles de piso, subsuelos y áreas de circulación. No cubre departamentos, locales, oficinas, ni áreas recreativas.
- Estacionamiento para visitas, vehículos menores y con capacidades especiales.
- Estacionamientos para bicicletas.
- Estacionamientos con carga para vehículos eléctricos
- Sistema de optimización de luces en áreas comunales, subsuelos, fachadas y halls de acceso.
- Cuartos para manejo de Desperdicios (basura)
- Sistema de Aire Acondicionado para departamentos.
- Riego centralizado para jardineras.
- Cisterna para agua potable con equipo hidroneumático, con capacidad para cubrir necesidades del edificio.

1.11. Sistemas de acondicionamiento ambiental y su vinculación con las áreas de servicios generales.

En los anexos se encuentra la metodología ambiental, en el cual se identifica el cálculo a ser aplicado para evaluar los parámetros internos siguientes:

- Evaluación de Reflectancia y Absortancia
- Evaluación del Confort Térmico
- Evaluación del Confort Lumínico
- Cargas Térmicas Requeridas para la Climatización

Se indican las principales propiedades de interés de materiales asociados al fenómeno de ganancias térmicas interiores, reflectancia de radiación solar térmica e ingreso de luz visible, de las cuales se prioriza estrategias pasivas desde la base del diseño con la finalidad de minimizar el impacto de cargas térmicas en la climatización.

En otros términos, se presenta un estudio energético para determinar la viabilidad de diversas estrategias de reducción de ganancias solares, y en segundo lugar se

determina el excedente de energía térmica que no puede ser eliminada mediante estrategias de control pasivo por lo cual se requiere el uso de eliminación de calor con climatización.

Se evaluó las superficies exteriores expuestas al sol tanto para las superficies horizontales como para las superficies verticales, tomando en cuenta las áreas por tipo de material de cada superficie. A continuación, se señalan las estrategias consideradas y analizadas.

- Vidrio con Reducción Térmica
- Muros y losas
- Vegetación
- Ventilación Natural maximizada
- Instalar Protecciones Solares
- Edificios Compactos

Se incluye en los anexos lo siguiente:

- Memoria Técnica de la Evaluación de parámetros ambientales del PROYECTO YOO - GYE. (Anexo 2)

2. Memoria técnica descriptiva urbana.

El proyecto Yoo Guayaquil se localiza en el sector noreste de Puerto Santa Ana, específicamente en la intersección de las calles 3er. Cj 11 NE y 3er Pj 5 NE, en las cercanías del Río Guayas. El terreno abarca una extensión de 5510.06 m² y aborda la concepción arquitectónica de un edificio de 48 niveles de uso mixto, con un programa mayoritariamente residencial y minoritariamente comercial. Este edificio prevé 39 locales comerciales, áreas comunes exclusivas para residentes, 633 apartamentos, niveles destinados a estacionamientos, espacios y terrazas verdes.

La estratégica ubicación del edificio en la ribera del río Guayas facilita una comunicación fluida e integral entre el espacio público previsto para el sector, a saber, el nuevo malecón escénico denominado "Paseo del Río" y los espacios privados de uso público que prevé el proyecto en planta baja.

La liberación de los retiros y su integración con la planta baja del edificio permite a los usuarios un acceso directo y una conectividad efectiva entre el 3er pasaje 5 NE – concebido como un bulevar -; el 3er. callejón 11 NE y los amplios espacios públicos del futuro malecón. Del mismo modo, la concepción del edificio permite aprovechar al máximo las vistas panorámicas y establece una conexión visual directa con el entorno natural circundante.

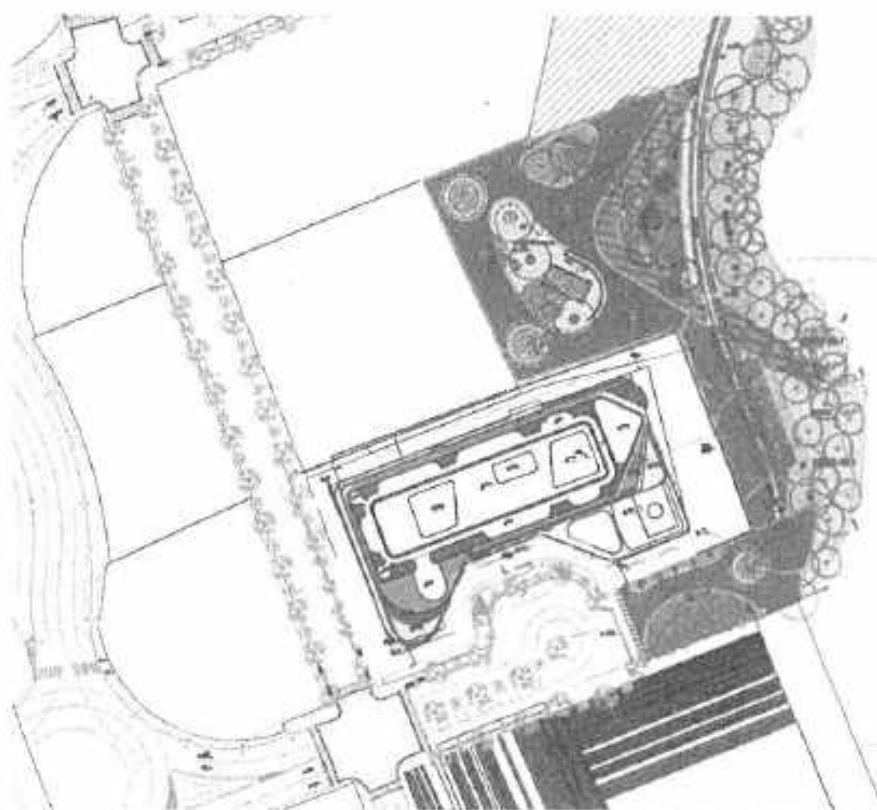


Ilustración 13 Implantación YOO Guayaquil y el malecón Paseo del Río

2.1. Ciudad Compacta:

El concepto de ciudad compacta se basa en el bienestar comunitario, destacando el uso diversificado del suelo, la alta densidad poblacional y la conectividad con el transporte público. El proyecto YOO-Guayaquil, al ser una construcción en altura con servicios variados, locales y espacios residenciales, se ajusta a este concepto y promueve el fortalecimiento de Puerto Santa Ana como una de las sub-centralidades de Guayaquil.

La variedad, tamaño y precio de las unidades habitacionales promoverán la heterogeneidad social, incorporando diverso tipo de usuarios y residentes al tejido urbano en transformación de Puerto Santa Ana 3 (PSA3). El proyecto impulsa la generación de una ciudad socialmente diversa, con distintos grupos etarios y socioeconómicos, conectados al transporte público, a la red de ciclovías y a un espacio público moderno.

El sector de PSA3 se beneficiará adicionalmente de un plan vial repotenciado, con una dotación de infraestructura diseñada a medida de las futuras densidades de la zona; mejor conectada a la red vial circundante; con aceras más amplias y arborizadas; con ciclovías continuas y seguras, todo lo cual favorecerá una movilidad menos contaminante, amigable con el peatón y el ambiente.



Ilustración 16: Implantación Plan Vial - Bulevar Sir Frederick Ashton Fuller

Se espera que con la concreción del proyecto Yoo Guayaquil, su vecino proyecto The Hills, el plan vial y el malecón escénico, el sector de PSA 3 se consolide como un polo de desarrollo urbanístico, con capacidad para atraer nuevos residentes y actividades económicas todo lo cual redundará en beneficios sociales, ambientales y económicos para para ciudad.

Se puede afirmar que este proyecto contribuye a densificar las áreas centrales de la ciudad, fortaleciendo la cohesión social al fomentar la interacción comunitaria y creación de espacios públicos multifuncionales, optimizando las infraestructuras existentes y maximizando la eficiencia de los servicios públicos y evitando la dispersión urbana.

2.2. Áreas Verdes – Imagen Urbana:

El proyecto Yoo no solo se traduce en una estructura funcional, sino que también aporta significativamente a la creación de una imagen urbana más agradable y sostenible. La incorporación de áreas verdes, tanto en jardines como en terraza y balcones a diferentes niveles, no solo contribuye a la biodiversidad y mejora de calidad del aire, sino que también añade un componente estético, proporcionando un aspecto más verde y atractivo al entorno urbano para los residentes y transeúntes.

El proyecto, superando con creces la normativa municipal, destina el 7,5% del terreno a un área permeable, diseñada para favorecer la infiltración de agua y la revegetación. Esto incrementa la resiliencia del tejido urbano y limita los efectos de la Isla de calor.

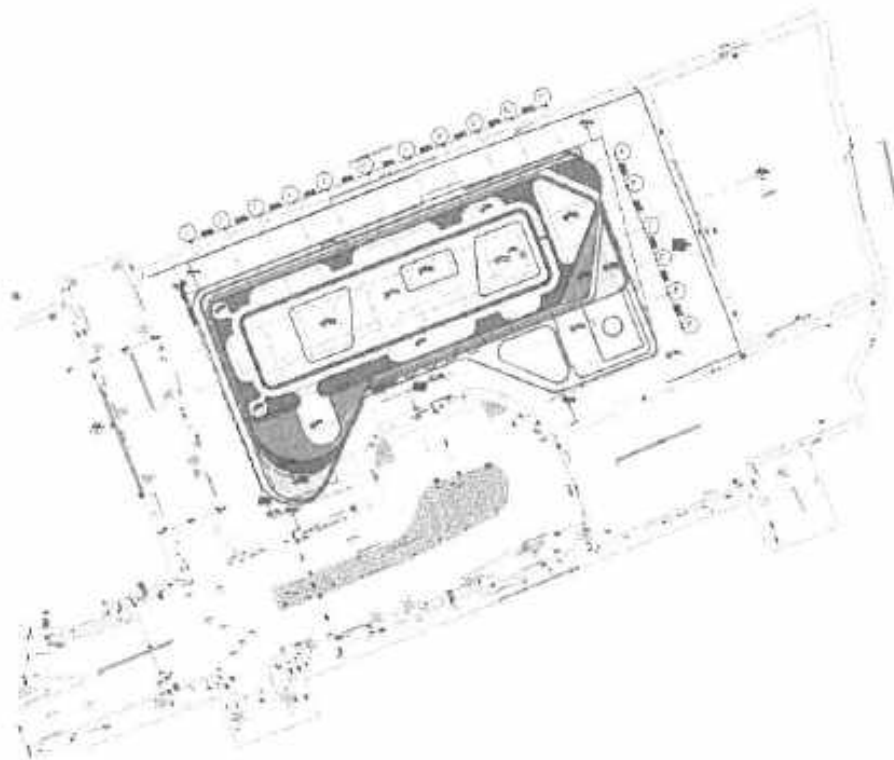


Ilustración 17: Implementación YOO Guayaquil

2.3. Acceso a las Riberas del Río Guayas:

Se prevé la implementación de un acceso directo a las riberas del río Guayas a través de un malecón, cuyo diseño se encuentra actualmente en proceso de aprobación por parte de la municipalidad. Esta infraestructura ampliará la oferta de espacio público del sector en más de 33.000 m² e incluirá plazoletas, ciclovia, comercio, espacios de encuentro y áreas de vegetación.

Este acceso promoverá la relación río-ciudad, evitando que el desarrollo urbano dé las espaldas al principal activo ambiental y escénico de la ciudad. De esta forma, los futuros residentes y usuarios se beneficiarán de la brisa, la vista panorámica y la contemplación de la belleza natural circundante, haciendo que esta zona se convierta en una amenidad pública.

En concordancia con las disposiciones de la Ordenanza de Edificaciones, se incorpora un retiro de 6 metros solicitados hacia la bahía. Este espacio, contiguo a los locales en la planta baja, está concebido para desempeñar un papel fundamental como área de transición e integración entre los mismos. Este enfoque no solo cumple con las regulaciones urbanísticas vigentes, sino que también promueve una armoniosa vinculación entre el entorno natural y las instalaciones de uso comercial,

contribuyendo así a una integración más coherente y estéticamente agradable del proyecto en su contexto.

La estructura de YOO se constituye con un enfoque proactivo hacia la integración de la vida urbana con la naturaleza, mismo que implica consideraciones cuidadosas en todas las fases del proyecto, desde la disposición estratégica del edificio hasta la creación de áreas verdes y accesos a las riberas del río. La planificación detallada y el diseño consciente buscan no solo satisfacer las necesidades actuales de la comunidad y su bienestar, sino también anticiparse a las demandas futuras, asegurando la perdurabilidad y relevancia a largo plazo del entorno construido adhiriéndose a principios de responsabilidad ambiental y social.

2.4. Factibilidad del Uso de Suelo.

Mediante oficio DECAM-CEUS-2023-20926 del 02 de agosto del 2023 la Municipalidad de Guayaquil otorga la Factibilidad de Uso de Suelo del predio con código catastral 28-0003-003-2-0-0 (Ver Anexos), mismo que se ubica en el sector Norte I, Pit 05 y subzona pericentral 1 – STA. ANA (ETAPA 3). El mismo indica las ordenanzas que se deben aplicar al predio indicado: *Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, publicada el 30 de septiembre del 2021 en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1697 y a través de la Gaceta Oficial Municipal N.°37 y la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada el 30 de marzo del 2022 en el Registro Oficial – Edición Especial N°87 y a través de la Gaceta Oficial Municipal N.°44.*

Se incluye en los anexos lo siguiente:

- Oficio Factibilidad de Uso de Suelo. (Anexo 3)

3. Anexos

- 3.1. Anexo 1: Memoria Descriptiva Prediseño PROYECTO YOO - GYE.
- 3.2. Anexo 2: Memoria Técnica de la Evaluación de parámetros ambientales del PROYECTO YOO - GYE.
- 3.3. Anexo 3: Oficio Factibilidad de Uso de Suelo

I-BEAM

PROYECTO:

**“EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL
PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»”**

MEMORIA TÉCNICA

--- Estudio de los Principales Parámetros Ambientales y Confort ---

Autores:

CARGO	NOMBRE	CÉDULA	FIRMA
<i>PROFESIONAL</i>	Ing. Diego Poveda	1723303283	

Código No.: 23-YOO-AMB-01-A

DICIEMBRE 2023

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

ÍNDICE GENERAL

1.	INFORMACIÓN PRELIMINAR.....	3
2.	PARÁMETROS DE DISEÑO	4
2.1.	Estrategias Pasivas	4
2.2.	Parámetros Geométricos.....	6
2.3.	Georreferencia	8
2.4.	Ingreso de Materiales	9
2.5.	Propiedades Térmicas de Fuentes de Calor.....	11
3.	RESULTADOS DE SIMULACIÓN	14
3.1.	Resultados diarios anuales por plantas.....	16
3.2.	Resultados Gráficos y por Departamentos	17
3.3.	Porcentaje de Confort Térmico	19
3.4.	Cargas para Climatización	19
3.4.1.	Diseño Simple.....	20
3.4.2.	Diseño Avanzado	23

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

1. INFORMACIÓN PRELIMINAR

El proyecto YOO Guayaquil realizado por el promotor Uribe & Schwarzkopf es un edificio de gran altura, mismo que se ubica en la provincia del Guayas, parroquia y sector Tarquí, Solar 3, manzana 3, en el 4to Callejón y 3er Pasaje, Sector Atarazana junto al río Guayas (Puerto Santa Ana - Guayaquil).

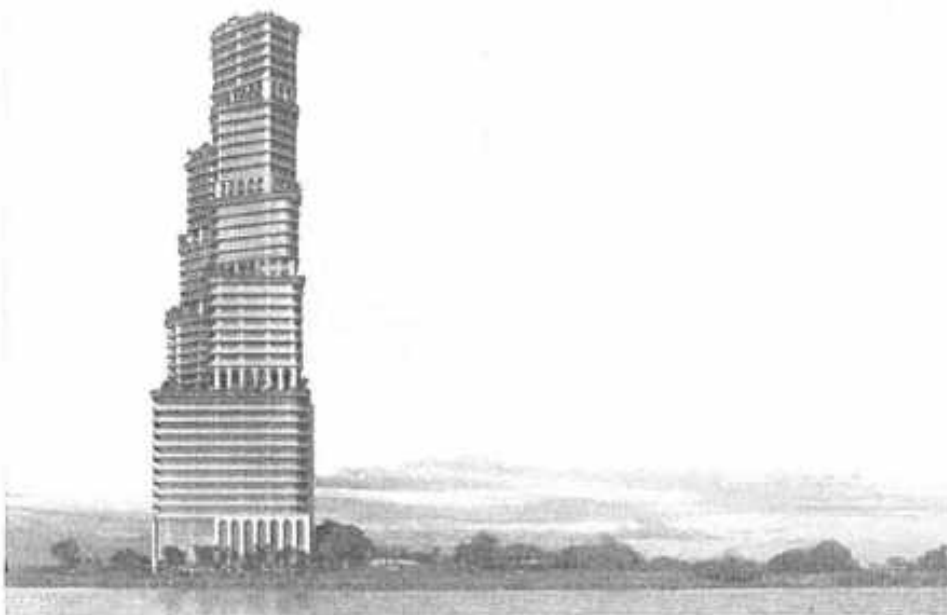


Figura 1. Render de vista frontal del edificio

En el presente informe técnico, se presenta la metodología de cálculo a ser aplicada para evaluar los parámetros ambientales internos, los cuales son los siguientes.

- Evaluación de Reflectancia y Absortancia
- Evaluación del Confort Térmico
- Evaluación del Confort Lumínico
- Cargas Térmicas Requeridas para la Climatización

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

2. PARÁMETROS DE DISEÑO

En este apartado, se indican las principales propiedades de interés de materiales asociados al fenómeno de ganancias térmicas interiores, reflectancia de radiación solar térmica e ingreso de luz visible, de las cuales se prioriza estrategias pasivas desde la base del diseño con la finalidad de minimizar el impacto de cargas térmicas en la climatización.

En otros términos, se realizará un estudio energético para determinar la viabilidad de diversas estrategias de reducción de ganancias solares, y en segundo lugar se determinará el excedente de energía térmica que no puede ser eliminada mediante estrategias de control pasivo por lo cual se requiere el uso de eliminación de calor con climatización.

2.1. Estrategias Pasivas

Para este diseño, se evalúan las superficies exteriores expuestas al sol tanto para las superficies horizontales como para las superficies verticales, tomando en cuenta las áreas por tipo de material de cada superficie. A continuación, se señalan las estrategias consideradas y analizadas.

- Vidrio con Reducción Térmica

Un aspecto importante, son los vidrios seleccionados para el proyecto, el primero corresponde al denominado vidrio sin recubrimiento o vidrio simple, comparado con vidrios de alto rendimiento térmico los cuales pueden oscilar entre vidrios reflectivos o vidrios de baja emisividad.

Además, los tipos de vidrios seleccionados cumplen con parámetros aceptados para reluctancia de luz solar. Mediante la instalación de estos vidrios se evita el sobrecalentamiento, mismo que también puede ser controlado por el usuario mediante las ventanas operables.

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

- Muros y losas

El acabado en muros, losas y retícula influye de manera directa en las ganancias solares, debido a la inercia térmica de los mismos. Este aspecto de los materiales es relevante tanto en su tipo como en sus parámetros de acabados debido a que los mismos influyen de manera directa en la ganancia o pérdida de calor.

Por otro lado, se han analizado las propiedades térmicas para los cerámicos considerados en el edificio en balcones y terraza. Por ejemplo, al utilizar colores oscuros como el negro, se tiene un mayor impacto en la absorción de calor, lo cual en nuestro caso no es conveniente.

- Vegetación

Este elemento fue considerado en el presente proyecto ya que según lo indicado en la normativa aplicada al diseño energético "Las superficies con cobertura vegetal cumplen con el objetivo del parámetro, debido a que no reflejan la radiación solar y contribuyen al enfriamiento gracias a la evapotranspiración, además de aportar con biodiversidad".

- Ventilación Natural maximizada

Al tener ventanales de gran altura en todas las fachadas de la edificación, los cuales van desde el piso hasta muy cerca del techo, la ventilación natural asegura un flujo continuo de grandes masas de aire dentro de la edificación en un corto lapso. Además, al tener más de una abertura por departamento permite la salida del aire lo que garantiza las renovaciones de aire.

Esta estrategia permite mantener el equilibrio térmico y un control de humedad relativa entre el ambiente interior de la edificación.

- Instalar Protecciones Solares

La propia geometría del edificio que posee volados, retranqueos y los balcones en algunos pisos de la edificación actúan como protecciones de sol. Esta estrategia no permite a la radiación

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

solar sobrecalentar las diferentes plantas de la edificación al medio día optimizando las ganancias de calor permitiendo.

Al mismo tiempo esta estrategia aprovecha las ganancias térmicas de la radiación solar a lo largo del día para el calentamiento e iluminación natural. Se ha considerado la instalación de volados en la edificación generan sombras

- Edificios Compactos

Los edificios compactos se caracterizan por que tienen menos superficie de implantación. Estos mantienen formas cuadradas y varios pisos. Por lo que permite minimizar la pérdida de calor por la envolvente dado que el calor interno del edificio se mantiene dentro de su interior y asciende de planta a planta.

Según el documento desarrollado por el IIGE se sugiere Diseñar edificios compactos con formas cuadradas y varios pisos para minimizar la pérdida de calor por la envolvente (Minimizar el factor de forma).

2.2. Parámetros Geométricos

Para la evaluación del proyecto, se propone utilizar el software DesignBuilder, el cual tiene una estructura modular con un modelador 3D que funciona como núcleo y un conjunto de módulos de análisis acoplados al mismo. DesignBuilder utiliza el motor de simulación EnergyPlus para calcular el rendimiento energético del edificio lo que le permite calcular las horas de confort térmico, distribución de temperaturas, condiciones ambientales al interior del edificio, infiltraciones, ventilación natural, consumos, entre otras.

Además, DesignBuilder cuenta con una base de datos de materiales y parámetros de normativas internacionales, como ASHRAE Fundamentals, 90.1, 55, ISO, UK NCM, entre otras.

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

Para el análisis del confort térmico del edificio en primer lugar se realiza el modelo virtual arquitectónico de todo el edificio considerando todas las características constructivas del mismo como los muros, losas, ventanas, etc., en función de los planos y detalles constructivos proporcionados por el promotor.

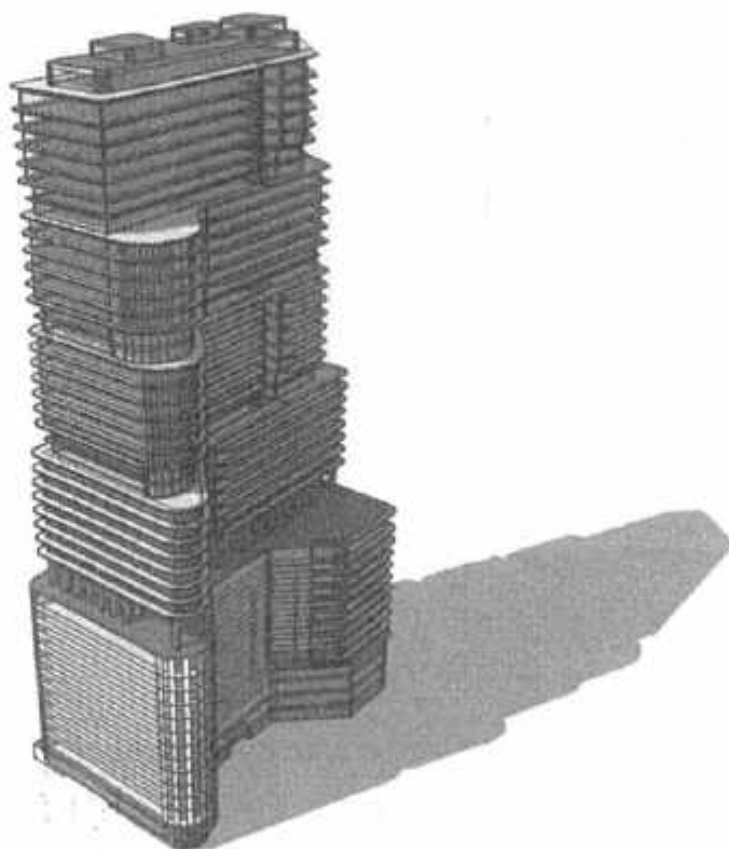


Figura 2. Modelo 3D en DesignBuilder

En la Figura que se presenta a continuación, se indican las diferentes zonas de ocupación que fueron consideradas para un piso tipo de DesignBuilder distribuidas en residenciales.

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A



Figura 3. Modelo virtual con indicación por zonas de ocupación

2.3. Georreferencia

Posteriormente, se realizó el emplazamiento del proyecto con el objetivo de establecer las condiciones atmosféricas exteriores predefinidas en el Archivo Meteorológico.

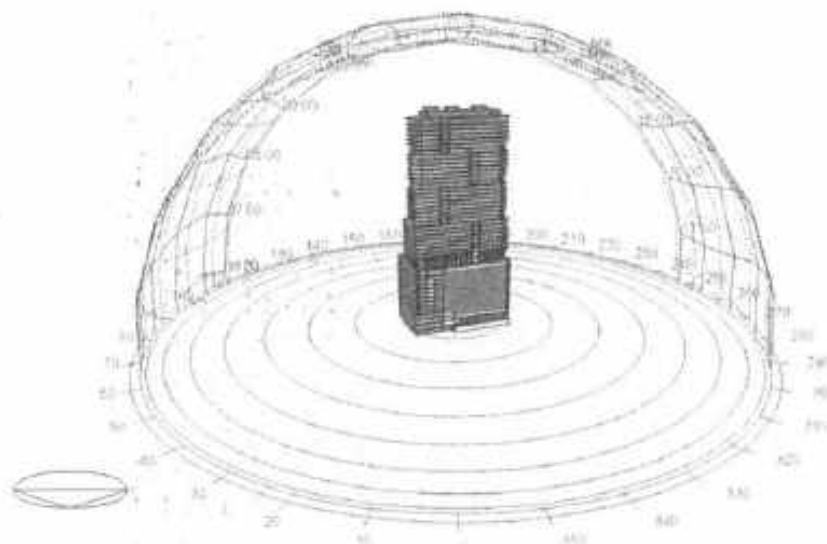


Figura 4. Información meteorológica para el proyecto

2.4. Ingreso de Materiales

Los parámetros de cerramientos corresponden a los materiales en muros, cubiertas, particiones y suelos. Así como de aberturas (puertas y ventanas) que deben ser añadidas.

Es importante mencionar que el programa cuenta con una biblioteca con todos los materiales especificado con sus propiedades térmicas que son de apoyo y permiten corroborar la información obtenida en fuentes de estudios a nivel internacional y nacional.

A continuación, se presentan algunos ejemplos de carga de propiedades.

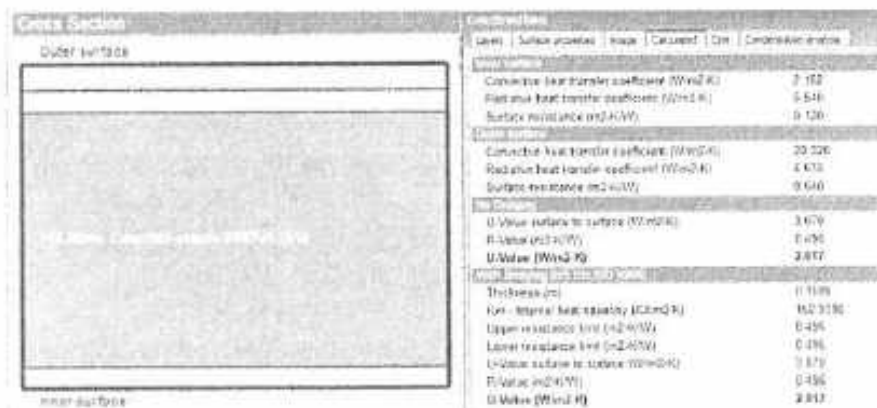


Figura 5. Propiedades térmicas en muros exteriores

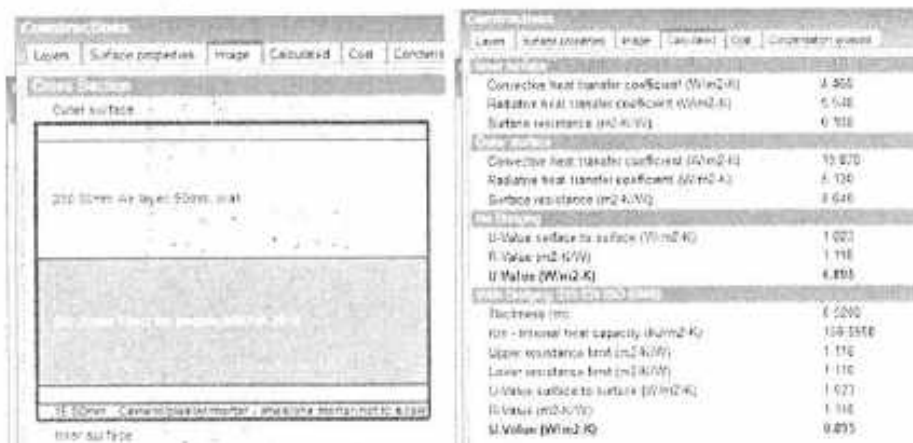


Figura 6. Propiedades térmicas de las cubiertas planas

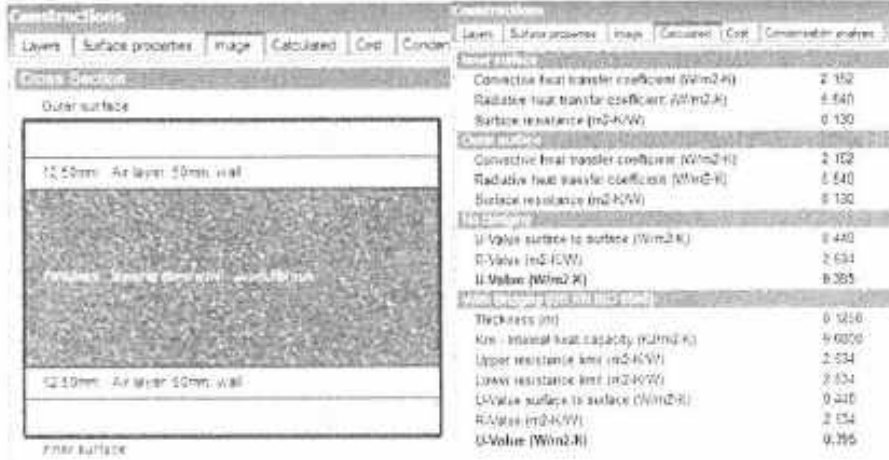


Figura 7. Particiones de Bloques de Concreto

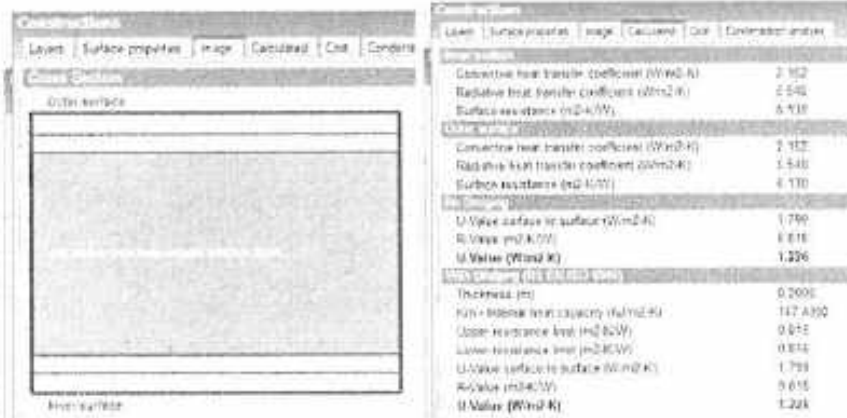


Figura 8. Paredes divisoras de departamentos.



Figura 9. Puertas interiores

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA: Diciembre 2023
		Código No.: 23-YOO-AMB-01-A

Para el caso de las ventanas, se propone el análisis comparativo de varios tipos de vidrios, entre los principales el uso de vidrio simple y de vidrio reflectivo.

Region	ECUADOR
Region	ECUADOR
Método de definición	
Método de definición	2-Simple
Definición Simple	
Transmisión solar total (SHGC)	0.820
Transmisión de luz	0.890
Valor U (ISO 15099 / NFRC) (W/m²-K)	5.820

Figura 10. Propiedades del vidrio Simple

Region	ECUADOR
Region	ECUADOR
Colour	
Definition method	
Definition method	2-Simple
Simple Definition	
Total solar transmission (SHGC)	0.550
Light transmission	0.530
U-Value (W/m²-K)	5.500
Reference Daylighting	

Figura 11. Propiedades del vidrio Reflectivo

2.5. Propiedades Térmicas de Fuentes de Calor

Este paso es muy importante, ya que por medio de los recintos se definen las ganancias internas de calor por uso y equipos, determinado por condiciones internas de generación o factores de uso, cada uno de ellos con un perfil de uso definido conforme las norma UK NCT; así como considera para infiltraciones, materiales, confort y otra información a los documentos ASHRAE Standard 62.1-2007, ASHRAE Standard 90.1-2007 como se muestra en la plantilla de actividades.

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

Para el caso de ventanas, se habilita la ventilación de tipo mecánica para extracción de aire viciado en el proyecto, a través de las rejillas de techo en todos los baños del proyecto. Además, se muestra la activación del módulo de agua caliente sanitaria ACS para baños que permite al programa calcular la carga térmica producto del uso de agua caliente y sanitaria.



Figura 14. Ventilación Mecánica y ACS en Baños

Se habilita el uso de infiltraciones por medio de paredes, puertas y aberturas. En este sentido se activó el módulo infiltraciones. Debido a que existen definiciones sobre perfiles de uso o de ocupación, se ha estimado que las infiltraciones van a ser constantes durante todo el día teniendo un perfil de uso del 100%.

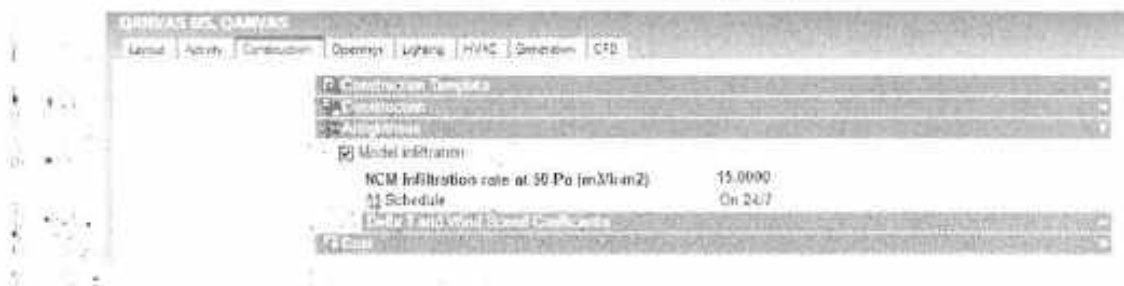


Figura 15. Infiltraciones en DesignBuilder

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

3. RESULTADOS DE SIMULACIÓN

Una vez que se ingresaron todos los parámetros constructivos, térmicos, de uso y ocupación al modelo virtual del edificio YOO anteriormente descrito, se puede realizar la simulación energética del edificio para todo el año en la ciudad de Guayaquil. Para la obtención de los valores de temperaturas al interior de la edificación que permitirán el cálculo del confort térmico.

Cabe indicar que, se activó el módulo de evaluación del confort térmico mediante la norma ASHRAE 55, método simple para la obtención de resultados en el software.



Figura 18. Módulo de "opciones de resultados".

Como indica la normativa, es importante determinar el porcentaje de no confort (disconfort térmico) del edificio generadas a causa de las estrategias utilizadas en el edificio y su uso particular. En este sentido DesignBuilder permite evaluar el confort térmico mediante distintas metodologías bajo normativa internacional.

La simulación energética arroja como resultados la evaluación de las 8760 horas del año del total de horas de disconfort, además del promedio de las temperaturas del aire, operativa,

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

radiante y la humedad relativa al interior del edificio. En la Figura 61 se muestra el promedio de dichos parámetros para el edificio YOO.

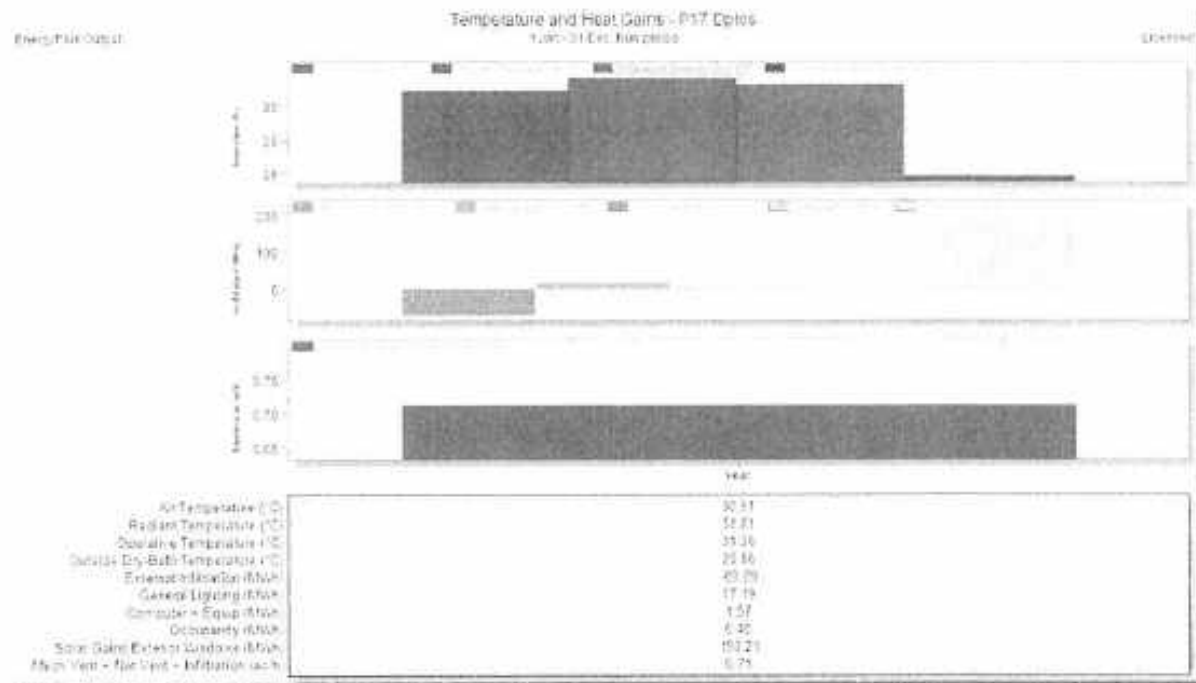


Figura 17. Temperatura y Horas de Disconfort – Piso 17 (ejemplo)

Es interesante observar que, la temperatura operativa media anual se encuentra en un valor mayor comparado con la temperatura exterior, lo cual evidencia que el edificio posee un comportamiento térmico adecuado, pero no ideal.

Por otro lado, la cantidad de horas confortables del proyecto son elevadas para las condiciones ambientales externas, es decir que se evidencia la efectividad de las estrategias pasivas aplicadas, como voladizos, ventilación natural y vidrios considerados.

Para entender de mejor manera el comportamiento térmico de la edificación que ha concatenado en el confort térmico en la Figura a continuación, se muestra el comportamiento de las

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

temperaturas al interior del edificio y temperatura exterior, humedad relativa y horas de discomfort promedio mensuales obtenidas en la simulación energética de manera mensual.

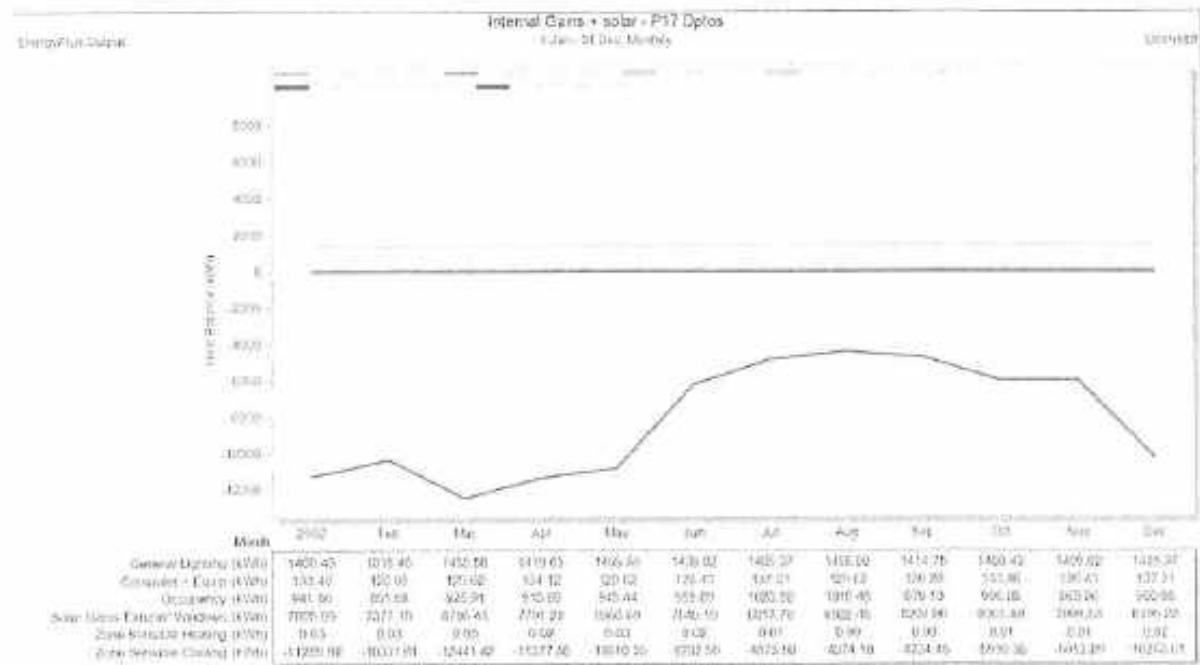


Figura 18. Temperatura y Horas de Discomfort – Mensual Piso 17

3.1. Resultados diarios anuales por plantas

A continuación, se presenta una tabla de los resultados de las temperaturas del aire, radiante, operativa y exterior al interior de la edificación, ejemplificada para el piso 17. Estos resultados son presentados de manera diaria por todo el año.

Cabe mencionar que los valores que se presentan a continuación son calculados mediante el promedio diario obtenidos por el software, y los mismos se pueden presentar individualizada para cada una de las plantas del proyecto.

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A



Figura 19. Resultados de Temperatura Interior – Piso 17

3.2. Resultados Gráficos y por Departamentos

Además, el programa permite la presentación de los mismos de manera detallada, ya sea en mapas de calor o mediante cuadros de cada uno de los departamentos. Esta información es crucial para evaluar el requerimiento energético a cubrir en cada uno de los recintos (espacios habitables) del proyecto.



Figura 20. Ejemplo de Mapa de Ganancias Térmicas por departamentos – Piso 17

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A



Figura 21. Ejemplo de Ganancias Solares por Ventanas – Piso 17

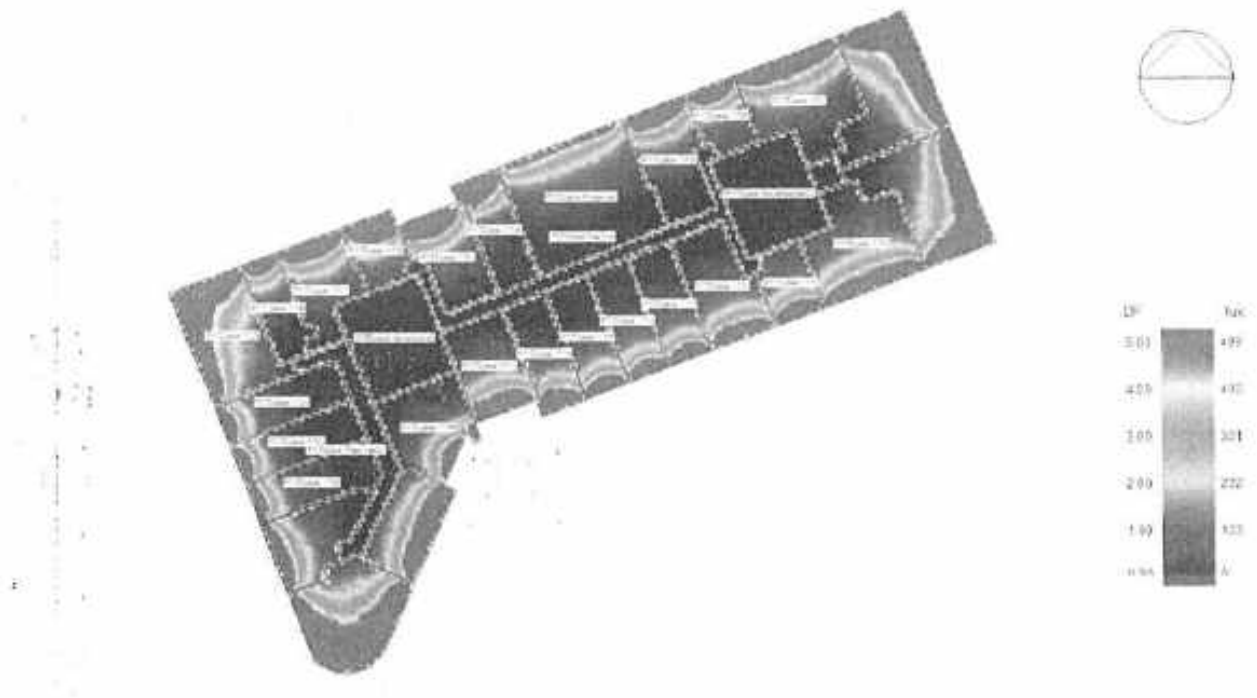


Figura 22. Ejemplo de mapas de iluminación interna – Piso 17

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

3.3. Porcentaje de Confort Térmico

Conforme los parámetros de diseño, se presenta de manera resumida un porcentaje de cumplimiento y verificación de estrategias pasivas aplicadas al proyecto, previo a considerar incluir estrategias activas para garantizar el confort térmico interior.

Sin embargo, y solo de manera complementaria a la justificación de las estrategias pasivas descritas en el análisis del informe, se realiza un cálculo porcentual de horas dentro del rango de confort térmico.

Para la evaluación, se toma como referencia la Guía del Actual IIGE o antiguo INER, "Estrategias para mejorar las condiciones de habitabilidad y el consumo de energía en viviendas", en cual en función de criterios de confort adaptativo sitúa la temperatura de confort para sitios como la ciudad de Guayaquil en el estudio general que son los parámetros utilizados para el presente análisis.

3.4. Cargas para Climatización

En DesignBuilder, es posible determinar la cantidad de sistemas de HVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado) que se instalarán en una zona al realizar cálculos de carga y diseño en el software. A continuación, se presenta un esquema general de los pasos a seguir:

- **Creación del Modelo:** Se comienza creando un modelo del edificio en DesignBuilder. Se definen las zonas dentro del edificio que requieren sistemas de HVAC.
- **Cargas del Edificio:** Se utiliza el software para calcular las cargas de calefacción y refrigeración para cada zona.
- **Diseño del Sistema:** Basándose en las cargas calculadas, se seleccionan sistemas de Climatización apropiados para cada zona. DesignBuilder ofrece varios tipos de sistemas

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

HVAC, como VAV (Volumen de Aire Variable), volumen constante, sistemas radiantes, entre otros.

- **Dimensionamiento del Sistema:** Se dimensionan los sistemas de HVAC seleccionados de acuerdo con las cargas calculadas. Se asegura que los sistemas elegidos puedan satisfacer los requisitos de calefacción y refrigeración de cada zona de manera eficiente.
- **Simulación y Análisis:** Se realizan simulaciones para verificar el rendimiento de los sistemas de HVAC diseñados. Se evalúan factores como el consumo de energía, los niveles de confort y la eficiencia del sistema.

A través de estos pasos, DesignBuilder permite determinar la cantidad y el tipo de sistemas de HVAC requeridos en cada zona del edificio en función de las cargas de calefacción y refrigeración calculadas. El software proporciona herramientas y simulaciones para ayudar en el proceso de diseño y garantizar que los sistemas cumplan eficientemente con los requisitos del edificio.

Además, DesignBuilder, el software ofrece opciones de diseño tanto simples como avanzadas para sistemas de HVAC y modelado energético.

3.4.1. Diseño Simple

- **Rápido y Básico:** El diseño simple se centra en ofrecer una forma rápida y relativamente básica de configurar sistemas HVAC y realizar cálculos de carga.
- **Usabilidad Directa:** Ideal para usuarios que buscan configurar sistemas de manera rápida sin necesidad de ajustes detallados o complejos.
- **Configuración Básica:** Proporciona opciones predefinidas y ajustes simplificados para los sistemas HVAC, lo que puede ser útil para esquematizar un diseño inicial.

Diagrama 17 - Yoo - Tercera - 01110 - HVAC Unit - HVAC - You, You, P17 Datas



Figura 23. Ingreso de tipo de Sistema de enfriamiento

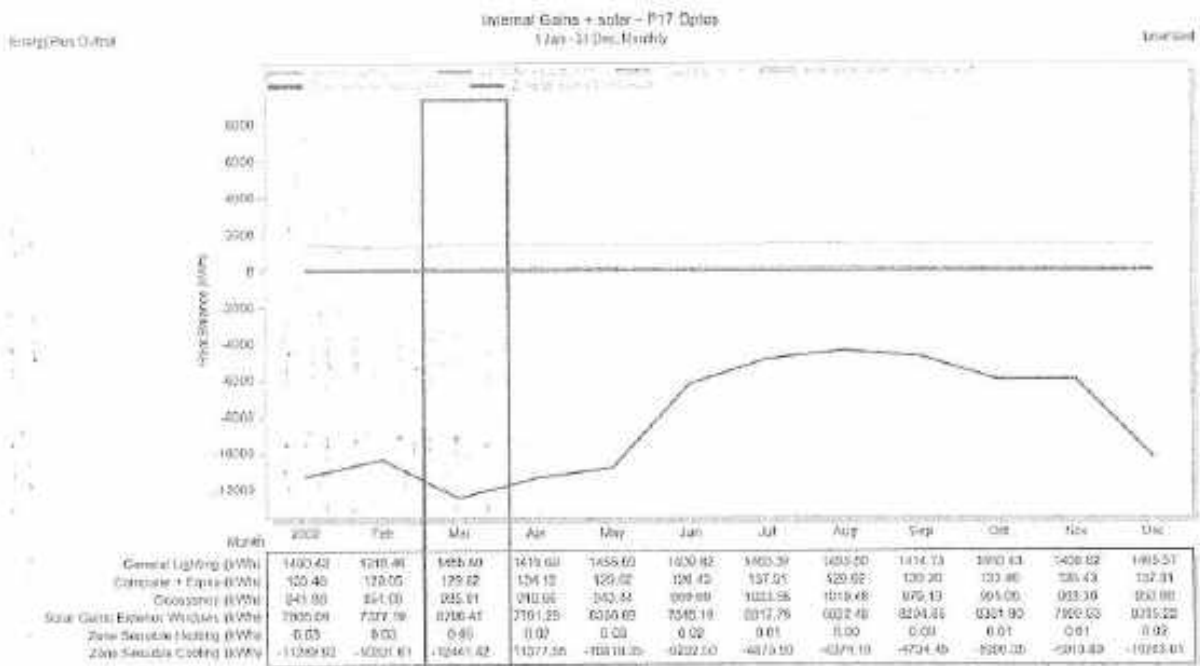


Figura 24. Resultados mensuales del piso 17 de enfriamiento sensible

Internal Gains - solar - P17 Dptos. 1720
1 Jan - 31 Dec, Monthly

EnergyPlus Output

Hourly

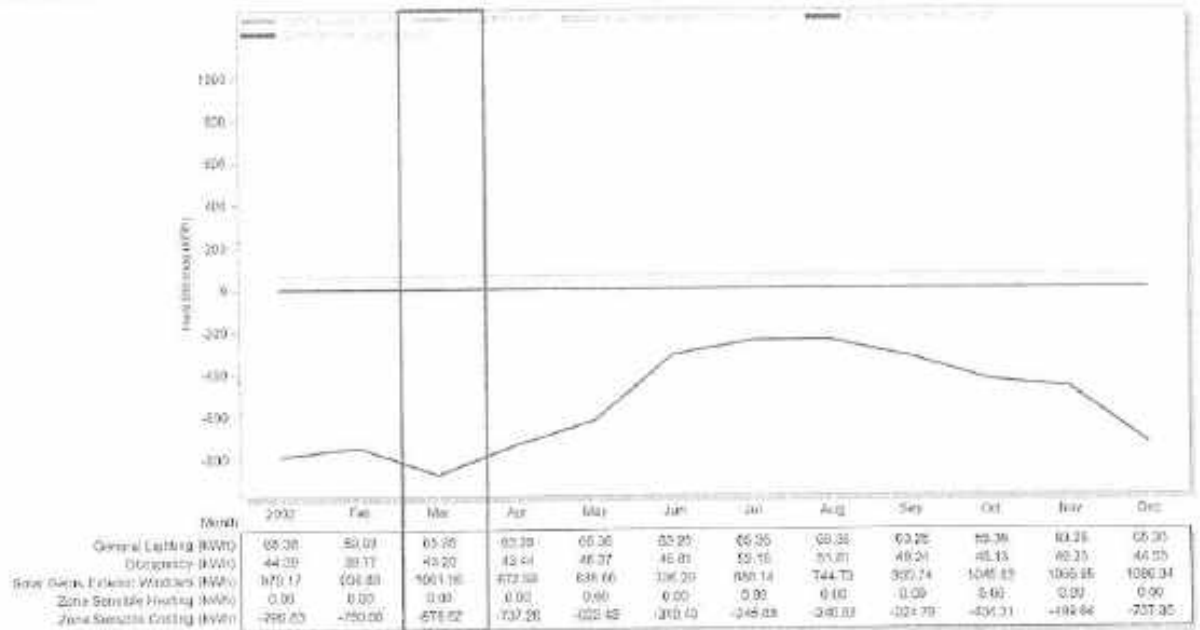


Figura 25. Resultados mensuales del piso 17 del departamento más cafetería 1720

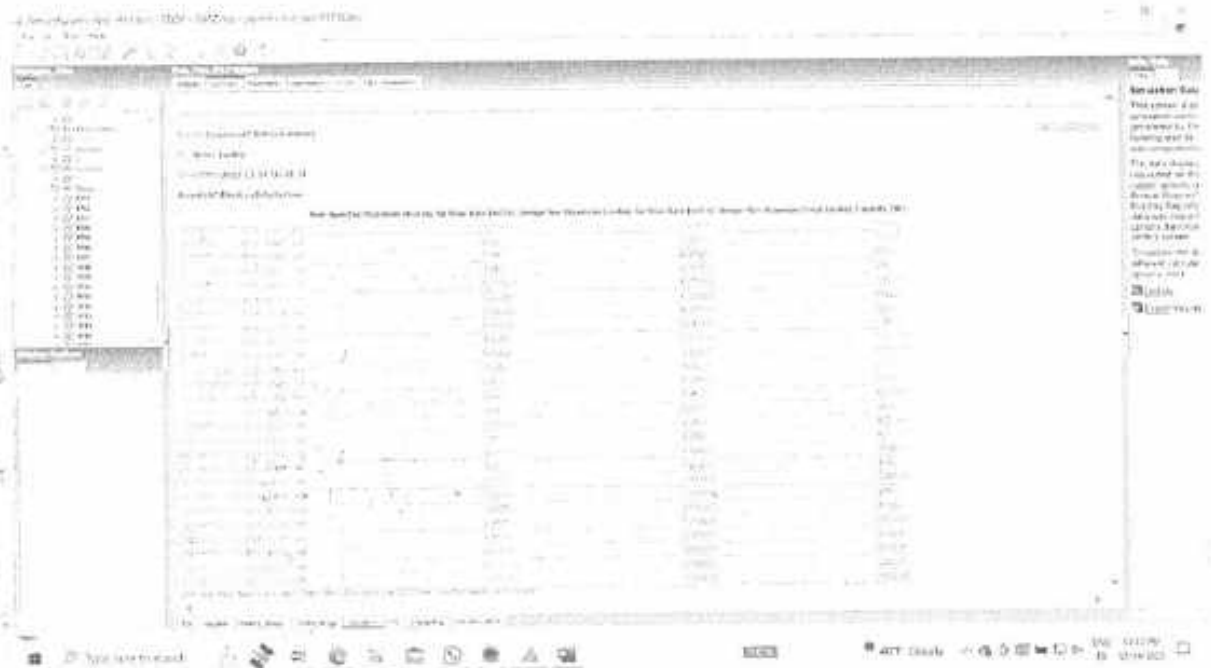


Figura 26. Informe de diseño HVAC para diseño y selección de equipos.

I-BEAM	EVALUACIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES DEL PROYECTO «YOO GUAYAQUIL»	FECHA:	Diciembre 2023
		Código No.:	23-YOO-AMB-01-A

3.4.2. Diseño Avanzado

El diseño avanzado, además de presentar la información térmica del modelo simplificado, también permite obtener información detallada y personalizada. El diseño avanzado permite un mayor grado de control y personalización en la configuración de los sistemas HVAC.

- **Ajustes Precisos:** Ofrece opciones más detalladas para cada componente del sistema HVAC, lo que permite ajustar parámetros específicos según las necesidades del proyecto.
- **Análisis Profundo:** Este nivel de diseño es más adecuado para usuarios con experiencia en diseño de sistemas HVAC y que requieren análisis más profundos y personalizados.

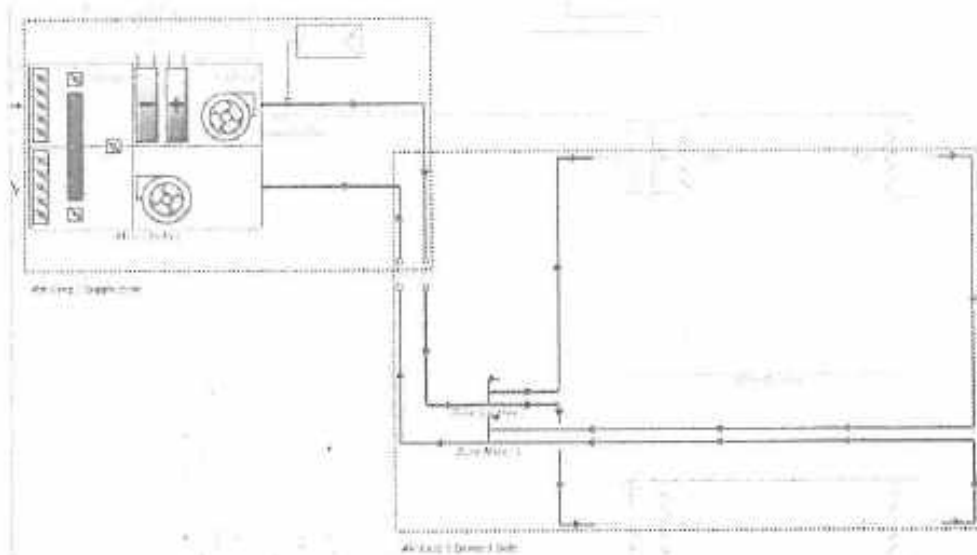
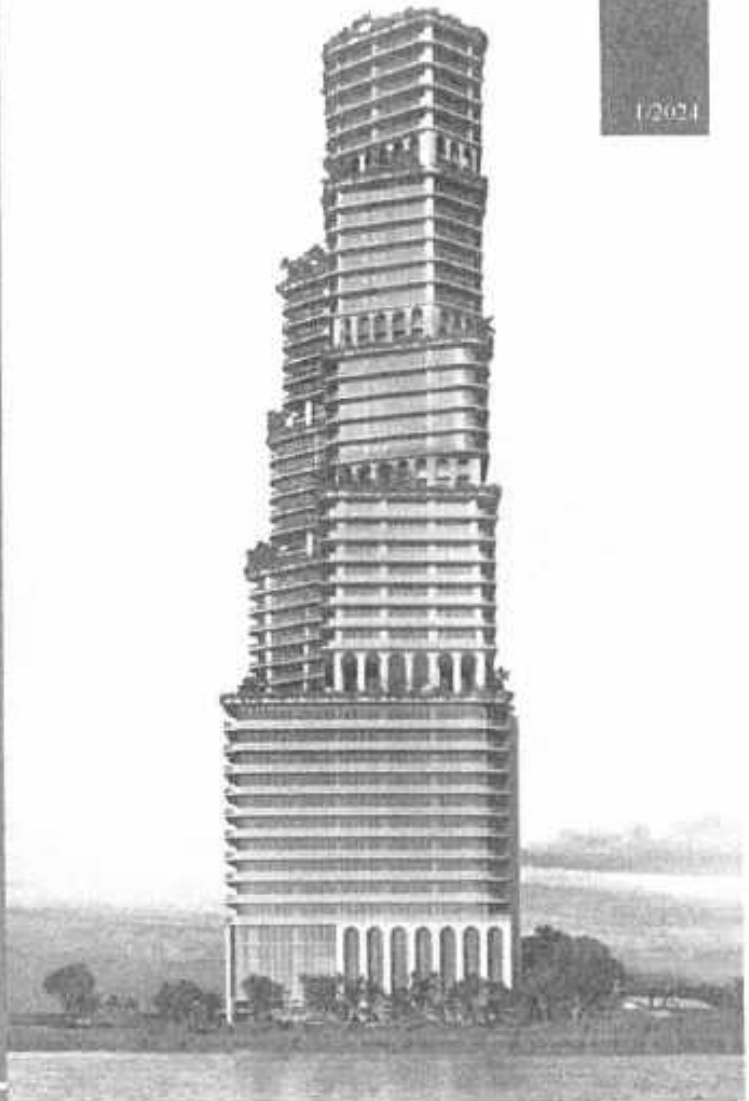
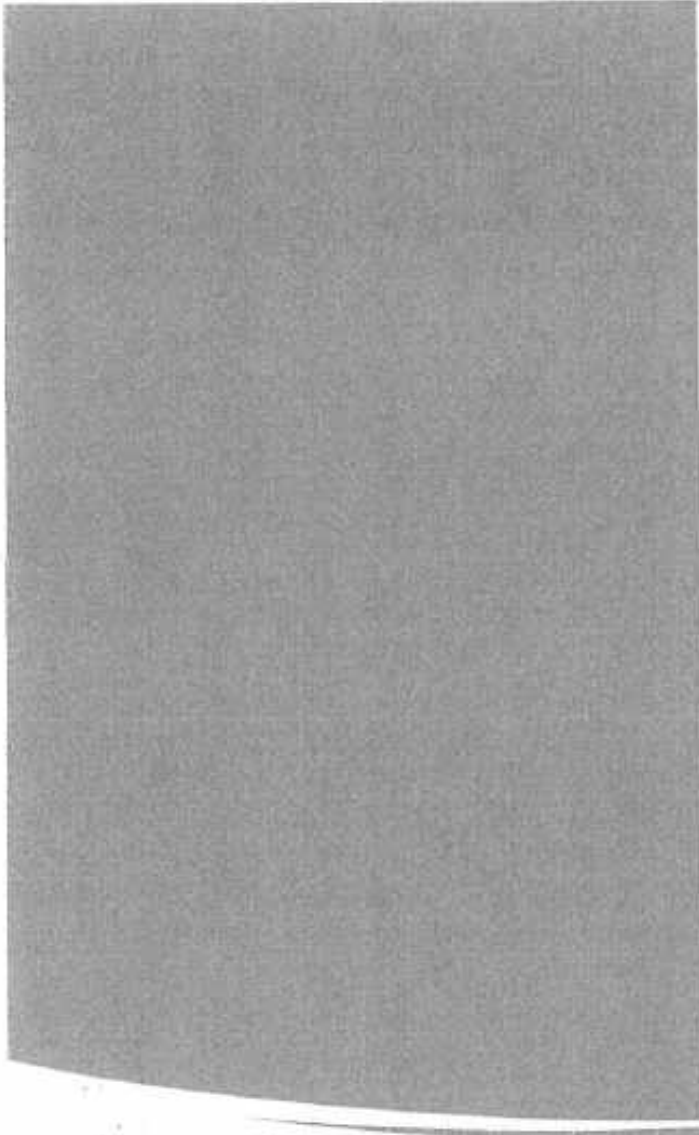


Figura 27. Ejemplo de diseño Avanzado en DesignBuilder

En el diseño avanzado, se tiene acceso a una gama más amplia de parámetros y configuraciones, lo que permite realizar simulaciones más detalladas y precisas. Se puede ajustar elementos como la distribución del aire, la eficiencia de los equipos, los tipos de sistemas, entre otros aspectos, con mayor profundidad y precisión.



MEMORIA DESCRIPTIVA PREDISEÑO PROYECTO YOO - GYE

Responsable Técnico:	
MSc. Ing. Carlos Andrés Celi Sánchez	C.I. 1103938591 Reg. Senescyt. 1031-08-827656 / 1001-14-86053674
Responsable Técnico:	
PHD(c), MSc. Ing. José Daniel Poveda Hinojosa	C.I. 1717467235 Reg Senescyt. 1027-13-1188607 / 380184100

1. Antecedentes.

En el mes de Junio de 2023 se contrata los servicios de los responsables técnicos de la presente memoria descriptiva, para realizar el predimensionamiento del edificio YOO – GYE ubicado en la ciudad de Guayaquil, Solar(3) manzana 3, Sector Atarazana junto al río Guayas, a la altura de la calle Morán de Buitrón, parroquia Tarqui (ver Figura 1). De acuerdo con la información proporcionada por la empresa contratante,



Figura 1. Ubicación Proyecto YOO – GYE.

2. Descripción la Estructura.

El área bruta del proyecto es de 96696.84 m² desarrollados dentro de la zona limitada por el predio, la edificación consta de 41 plantas altas de una altura de 153.90 m, siendo posible con la estructuración planteada alcanzar alturas de hasta +179.50 m; de uso principalmente residencial.

El sistema estructural proyectado para la Torre del edificio YOO – GYE, es de hormigón armado de una resistencia de 50 MPA, para los primeros pisos se considera como un sistema resistente a carga lateral como muro de corte, sin embargo, es importante tener en consideración que los pórticos a momento tienen un aporte lateral significativo en los pisos superiores, pudiendo considerarse un sistema Dual para los pisos superiores. Todos los elementos estructurales se pre diseñan conforme a los requisitos planteados en (ACI318, 2019; ASCE 7-16, 2017; NEC Committee-SE-CM, 2014; NEC Committee-SE-DS, 2014). Es importante notar que el modelamiento matemático se realizó en dos softwares diferentes ETABS, ROBOT, de tal manera de cubrir de mejor manera las incertidumbres epistémicas del análisis estructural, además del uso de software propio desarrollado internamente por los responsables técnicos en plataformas como Python & Matlab.



Figura 2. Estructuración Proyecto YOO - GYE. Isometría y Modelo matemático.

El proyecto YOO - GYE posee cimentación Profunda (Pilotes) + Losas de Cimentación actuando a su vez como cabezales de Pilotes. La cimentación se desarrolla desde el nivel +1.40 m al -31.40 m (ver Figura 3) (tomando en consideración las hipótesis posibles para nivel de desarrollo de Pre-Diseño).



Figura 3. Cimentación PRY YOO - GYE

3. Comportamiento del Edificio.

Se realizó a nivel de Pre-diseño, análisis modal espectral para intensidades sísmicas de períodos de retorno de 43, 475 y 2500 años, donde el edificio con la estructuración planteada presenta un comportamiento adecuado y dentro de Normativa Nacional e Internacional. Como datos técnicos a continuación se presentan algunos de los resultados:

a)

h	31.20 Mts
e	33471.00 Mts
n	3000
g	1847.61 Mts
W	2420 Mts
W _{estructura}	237 Mts
W _{Agua}	0.00 %
W _{Mueb}	0.00 %
W _{Equip}	0.00 %
W _{exterior}	0.45 Mts
W _{acústico (interior)}	0.00 %
W _{acústico}	0.00 Mts
W _{acústico (exterior)}	0.00 Mts
W _{acústico (total)}	0.45 Mts
Módulo de rigidez (kN/m) = 0.05 % Dead + 0.07 % W + 10 % S.D.	

Coef. de masa (W/g)	0.05
Coef. de masa (W)	1.10
W	1.00
W _{exterior}	1.45
W _{acústico}	1.00
W _{acústico (total)}	1.45



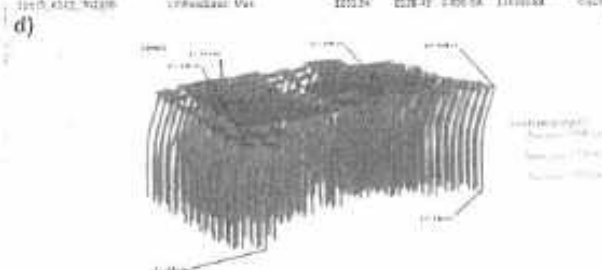
c)

Objeto Case	Case Type	Slab Type	CORRESPONDENCIA					
			FX	FY	FZ	WY + FEMOZ	WY	WZ
			10-T	10-T	10-T	T	SW	SW
h	31.20 Mts		6.00	0.00	2420.00			
h _{estructura}	31.20 Mts		340.14	0.00	-1,201.04	19899.34	-4.1874	1.1011
W _{estructura}	237 Mts		6.00	-903.81	-1,201.04	19899.34	0.0000	0.0000
W _{Agua} (M ₁)	0.00 %	Interacción M ₁	131.52	183.59	1,017.03	1,9479.80	1.1111	0.2300
W _{Mueb} (M ₂)	0.00 %	Interacción M ₂	17.98	193.84	1,017.03	1,9479.80	0.1100	1.1700
W _{Equip} (M ₃)	0.00 %	Interacción M ₃	379.42	482.27	4,201.04	1,9110.84	1.7000	0.1011
W _{exterior} (M ₄)	0.45 Mts	Interacción M ₄	81.12	250.16	1,264.74	1,9479.84	0.1600	0.8800
W _{acústico (interior)} (M ₅)	0.00 %	Interacción M ₅	1971.00	763.94	0.0000	1,9479.84	0.1500	0.0000
W _{acústico (exterior)} (M ₆)	0.00 %	Interacción M ₆	33.53	745.08	1,017.04	1,9110.84	0.0000	0.0000
W _{acústico (total)} (M ₇)	0.45 Mts	Interacción M ₇	271.64	1,237.10	1,017.04	1,9479.84	1.1700	0.1500
W _{acústico (total)} (M ₈)	0.45 Mts	Interacción M ₈	25.13	245.83	4,201.04	1,9110.84	0.1700	0.1500
W _{acústico (total)} (M ₉)	0.45 Mts	Interacción M ₉	427.80	381.96	4,201.04	1,9110.84	1.1600	0.0000
W _{acústico (total)} (M ₁₀)	0.45 Mts	Interacción M ₁₀	331.84	336.74	4,201.04	1,9110.84	0.8600	0.0000
W _{acústico (total)} (M ₁₁)	0.45 Mts	Interacción M ₁₁	1012.71	491.01	1,201.04	1,9110.84	1.0000	0.0000
W _{acústico (total)} (M ₁₂)	0.45 Mts	Interacción M ₁₂	2012.84	228.41	4,201.04	1,9110.84	0.9200	0.0000

El Proyecto cumple el requisito para el comportamiento sísmico de Tipo III (M₁, M₂, M₃, M₄, M₅, M₆, M₇, M₈, M₉, M₁₀, M₁₁, M₁₂) (Criterio de Flexión) (Ver Criterio) = OK (2.7)

Ver ACC-02-02 (M₁) = 2.8 % y el Paso = 2.86 (1.1 T)

Ver ACC-01-11 (M₁) = 1.77 % de Paso = 4.04 (1.1 T)



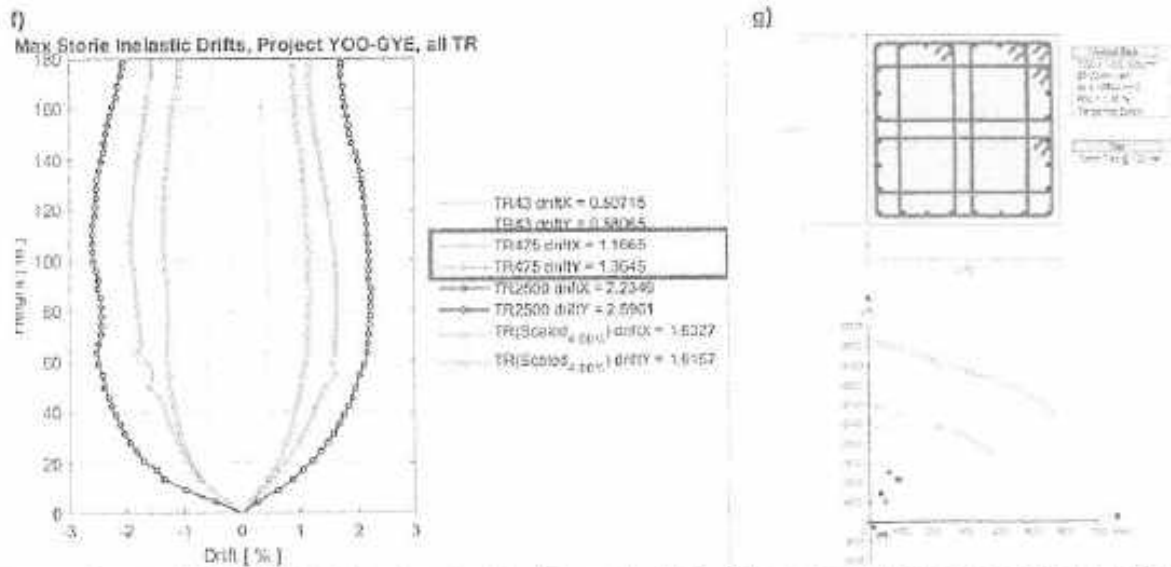


Figura 4. Proyecto YOO - GYE. a) Datos de materiales / Espectrales, b) Periodo fundamental de la super estructura, c) Cortante Basal para cada intensidad sísmica, d) Interacción suelo estructura / Deformación del suelo, e) Deformación de un piso típico, f) Resumen de Derivas de piso para cada intensidad sísmica, g) Ejemplo de prediseño de columna.

5. Conclusiones.

La presente memoria descriptiva desarrolla de manera resumida el sistema estructural y comportamiento sísmico del proyecto YOO - GYE a nivel de prediseño. De los resultados obtenidos para todas las intensidades sísmicas, se puede observar que el comportamiento inelástico descrito por las derivas de piso para IMT TR475 es de 1.16 a 1.36 %, lo que representa un comportamiento apropiado y dentro de normativa.

El comportamiento de la cimentación propuesta presenta asentamientos manejables para un edificio de la altura y peso actual. El comportamiento de interacción suelo estructura esta dentro de rangos razonables de diseño.

6. Recomendaciones.

Se recomienda al contratante continuar con el diseño estructural de detalle y validación del presente prediseño, así como realizar los estudios de sitio y amenaza sísmica correspondientes.

Responsables Técnicos:

Firmado digitalmente por
CARLOS ANDRES CELI SANCHEZ
 Fecha: 2024.01.16 10:38:01 -05'00'



MSc. Ing. Carlos Andrés Celi Sánchez
 C.I. 1103938591
 Reg. Senescyt: 1031-08-827656 / 1001-14-86053674

PHD(c), MSc. Ing. José Daniel Poveda Hinojosa
 C.I. 1717467235
 Reg Senescyt: 1027-13-1188607 / 380184100

Capítulo 3
Estudios Urbanísticos

PROYECTO YOO GUAYAQUIL - EN EL SECTOR
PUERTO SANTA ANA

Elaborado por:	Ing. Jorge Arévalo	 JORGE LUIS ARÉVALO INGENIERO
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	 JACOBO HERDOIZA ARQUITECTO

Guayaquil – Ecuador
Mayo 2024

Contenido

1. Análisis de los aspectos físicos del terreno donde se implanta.....	5
1.1. Información Preliminar.....	5
1.2. Estudio de Datos Climatológicos.....	5
1.2.1. Clima.....	5
1.2.2. Viento.....	10
1.2.3. Irradiación Solar.....	11
1.2.4. Datos para Estudios, Cálculos y Simulaciones.....	12
1.3. Conclusiones.....	13
2. Análisis del proyecto.....	13
2.1. Volumetría y altura.....	13
2.2. Flujos Vehiculares. -.....	15
2.3. Accesos. -.....	16
2.4. Edificaciones. -.....	17
2.5. Lotes. -.....	18
2.6. Vegetación. -.....	19
2.7. Hidrografía. -.....	20
2.8. Asolamiento. -.....	21
2.9. Vientos. -.....	22
2.10. Visuales.-.....	23
2.11. Certificación EDGE.....	23
2.12. Etapas del desarrollo urbanístico de Puerto Santa Ana.....	24
2.13. Malecón del Río.....	25
2.14. Situación actual de Puerto Santa Ana versus proyecto aprobado de intervención para la regeneración del sector.....	29
3. Alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.....	29
3.1. Ciudad Inclusiva:.....	29
3.2. Ciudad Saludable:.....	30
3.3. Ciudad Productiva:.....	31
3.4. Ciudad Resiliente:.....	31
3.5. Certificación EDGE - YOO Guayaquil. -.....	32
4. Acciones de remediación de impactos urbanos.....	33
5. Anexos.....	34
5.1. Anexo 1: Documento de evaluación del Edificio: "03. EDGE Assessment - YOO Guayaquil".....	34
5.2. Anexo 2: Estudio de Impacto Vial YOO-GYE 2.....	34

5.3.	Anexo 3: YOO Gye Certificado Ambiental.	34
5.4.	Anexo 4: YOO Gye Certificado Intersección.....	34
5.5.	Anexo 5: YOO Gye Mapa Certificado Intersección.	34
5.6.	Anexo 6: YOO Gye Reporte Información.....	34
5.7.	Anexo 7: Factibilidad de Interagua.	34
5.8.	Anexo 8: Factibilidad de CNEL.....	34

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1: Datos Climatológicos de Guayaquil – INHAMI.....	5
Ilustración 2: Datos Climatológicos – MERRA-2	6
Ilustración 3: Temperatura a lo largo del Año – MERRA-2	6
Ilustración 4: Temperatura horaria en Guayaquil – MERRA-2.....	7
Ilustración 5: Nubosidad en Guayaquil – MERRA-2	7
Ilustración 6: Probabilidad diaria de precipitación – MERRA-2.....	8
Ilustración 7: Promedio de Precipitación – MERRA-2	8
Ilustración 8: Datos de Precipitación - INHAMI.....	9
Ilustración 9: Datos del Viento - INHAMI	10
Ilustración 10: Velocidad Promedio del Viento – MERRA-2	10
Ilustración 11: Irradiación Solar Anual – Meteonorm.....	11
Ilustración 12: Energía Promedio en Guayaquil – MERRA-2	12
Ilustración 13: Isotherma del Ecuador - INHAMI	12
Ilustración 14: Datos de Design Builder para los cálculos energéticos.....	13
Ilustración 15: Análisis volumétrico y geométrico de la edificación.....	14
Ilustración 16: Flujos Vehiculares cercanos al terreno.....	15
Ilustración 17: Accesos Vehiculares y peatonales al terreno.....	16
Ilustración 18: Análisis Edificaciones aledañas.....	17
Ilustración 19: Análisis ocupación de lotes.....	18
Ilustración 20: Vegetación alta y baja existente en torno al predio.....	19
Ilustración 21: Hidrografía.....	20
Ilustración 22: Asoleamiento en el terreno.....	21
Ilustración 23: Análisis de vientos sobre el terreno.....	22
Ilustración 24: Visuales del entorno hacia el terreno.....	23
Ilustración 25: Desarrollo Urbanístico de Puerto Santa Ana de acuerdo con sus fases de crecimiento.....	24
Ilustración 26: Etapas de desarrollo del Malecón Puerto Santa Ana 3-4.....	25
Ilustración 27: Render Malecón; vista general.....	26
Ilustración 28: Render Malecón; vista área gradas e integración con el Río.....	26
Ilustración 29: Render Malecón; área juegos infantiles.....	27
Ilustración 30: Render Malecón; área de descanso y ocio.....	27
Ilustración 31: Render Malecón; circulación de ciclovia.....	28
Ilustración 32: Render Malecón; zona comercial.....	28
Ilustración 33: Plano Situación Actual Sector Puerto Santa Ana 3 y 4.....	29
Ilustración 34: Plano aprobado de la configuración vial; incluye señalización.....	29
Ilustración 35: Ubicación de Paradero de buses en relación al proyecto YOO Guayaquil.....	Error! Bookmark not defined.

1. Análisis de los aspectos físicos del terreno donde se implanta.

1.1. Información Preliminar

El proyecto YOO Guayaquil realizado por el promotor Uribe & Schwarzkopf es un edificio de gran altura, mismo que se ubica en la provincia del Guayas, parroquia y sector Tarquí, Solar 3, manzana 3, en el 4to Callejón y 3er Pasaje, Sector Atarazana junto al río Guayas (Puerto Santa Ana - Guayaquil).

En el presente informe técnico, se presenta la metodología de cálculo a ser aplicada para evaluar los parámetros ambientales internos, los cuales son los siguientes:

- Evaluación del Clima
- Estudio del Viento
- Estudio de la Radiación Solar

1.2. Estudio de Datos Climatológicos

Para la evaluación del clima en la ciudad de Guayaquil y particularmente en el sector donde se implanta el proyecto, lo más acertado es utilizar datos de organismos que tienen registros de estaciones meteorológicas o registros continuos con datos satelitales.

En nuestro caso, se destacan los siguientes organismos o instituciones que recopilan información climatológica, INHAMI siendo el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología el cual es el principal centro de estudio del país. En cuanto a organismos internacionales, podemos destacar MERRA-2 de la NASA y a Meteonorm el cual tiene registros de años climatológicos típicos con una extensa fuente de información al respecto, siendo estos datos satelitales.

1.2.1. Clima

El clima de Guayaquil tiene dos estaciones marcadas. La temporada de lluvia es muy caliente, asfixiante y nublada; mientras que la temporada seca es caliente, aflictiva y parcialmente nublada. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 21 °C a 31 °C y rara vez baja a menos de 19 °C o sube a más de 33 °C.

METEOR		GUAYAQUIL U. ESTADAL (RADIO SONDIA)						INHAMI											
MES	HECTOMETROS	TEMPERATURA DEL AIRE A LA ESTACION (°C)						HUMEDAD RELATIVA (%)		VIENTO DEBIDO (km/h)	PRECIPITACION (mm)		Nubes (porcentaje)						
		ESTACIONAL		VECTAD		Máximo de		Mínimo de	Máximo de		Mínimo de								
	diario	Máximo de	Mínimo de	Máximo de	Mínimo de	Máximo de	Mínimo de	Máximo de	Mínimo de	diario	Máximo de	Mínimo de							
ENERO	85.0	35.2	18	31.0	25.3	27.8	89	4	83	35	78	21.5	20.1	101.8	40.8	18	10		
FEBRERO	85.6	34.5	21	31.4	25.3	27.8	89	4	83	35	78	22.4	20.4	118.8	38.3	10	18		
MARZO	171.2			33.3		29.8						21.9	20.3	37.0	35.3	31	4		
ABRIL	153.8	33.8	8	32.5	22.9	27.8	87	16	82	6	75	22.2	20.1	205.1	30.8	18	15		
MAYO	150.8			32.8		28.2		88	17	83	6	71	21.8	20.1	2.8	17	31	2	
JUNIO	68.8	32.0	5	34.5	24.9	25.4	84	16	82	13	73	21.4	20.0	1.1	18	2	4		
JULIO	50.8			34.4		23.3						21.3	20.0	12.5	18	34	4		
AGOSTO	80.8	31.8	6	29.7	21.3	24.1	87	12	81	9	75	20.8	20.0	6.1	18	1	8		
SEPTIEMBRE	180.0	31.8	8	30.0	2	31.0	21.4	35.0	55	30	81	30	78	22.2	18	1	1		
OCTUBRE	60.8			30.0		28.8		87	12	80	30	74	19.5	22.7	6.1	18	3	1	
NOVIEMBRE	144.8	31.8	20	19.5	18	21.8	21.4	28.8	85	5	45	30	68	18.4	22.6	5.8	18	13	1
DICIEMBRE	110.5	31.0	20	21.2	1	32.8	23.1	27.1	87	30	41	7	64	19.3	22.0	2.1	18	28	4
VALOR ANUAL	1205.4			31.3		26.4			85			21.8	20.0	785.5	30.8				

Ilustración 1: Datos Climatológicos de Guayaquil – INHAMI.

A continuación, se presentan los principales parámetros climatológicos de la ciudad.

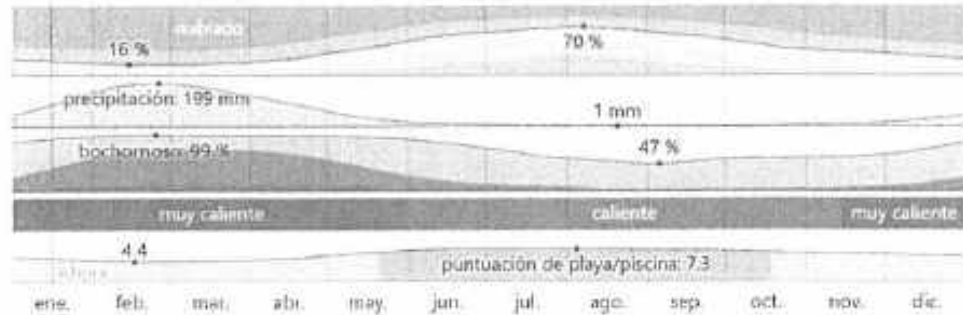


Ilustración 2: Datos Climatológicos – MERRA-2

La temporada calurosa dura 2,1 meses, del 6 de marzo al 9 de mayo, y la temperatura máxima promedio diaria es de más de 30 °C. El mes más cálido del año en Guayaquil es abril, con una temperatura máxima promedio de 31 °C y mínima de 24 °C.

Temperatura máxima y mínima promedio en Guayaquil

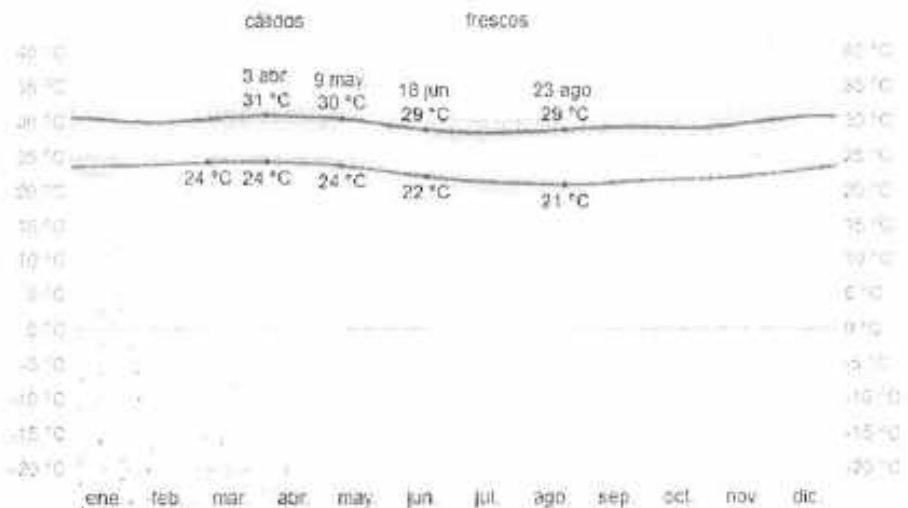


Ilustración 3: Temperatura a lo largo del Año – MERRA-2

La temporada fresca dura 2,2 meses, del 18 de junio al 25 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es de menos de 29 °C. El mes más frío del año en Guayaquil es agosto, con una temperatura mínima promedio de 21 °C y máxima de 29 °C.

La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

Temperatura promedio por hora en Guayaquil

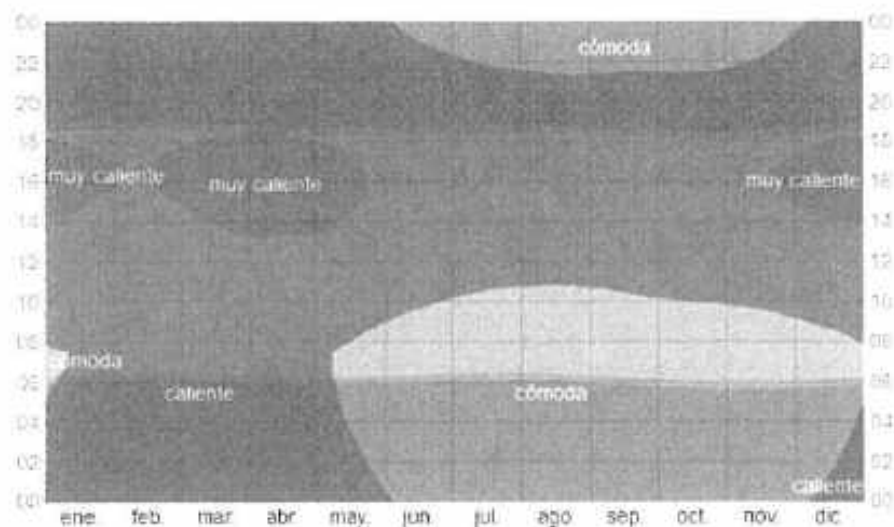


Ilustración 4: Temperatura horaria en Guayaquil – MERRA-2

En cuanto a la nubosidad, la parte más despejada del año en Guayaquil comienza aproximadamente el 22 de mayo; dura 4,8 meses y se termina aproximadamente el 16 de octubre. El mes más despejado del año en Guayaquil es agosto, durante el cual en promedio el cielo está despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 68 % del tiempo.

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 16 de octubre; dura 7,2 meses y se termina aproximadamente el 22 de mayo. El mes más nublado del año en Guayaquil es febrero, durante el cual en promedio el cielo está nublado con un 83 % del tiempo.

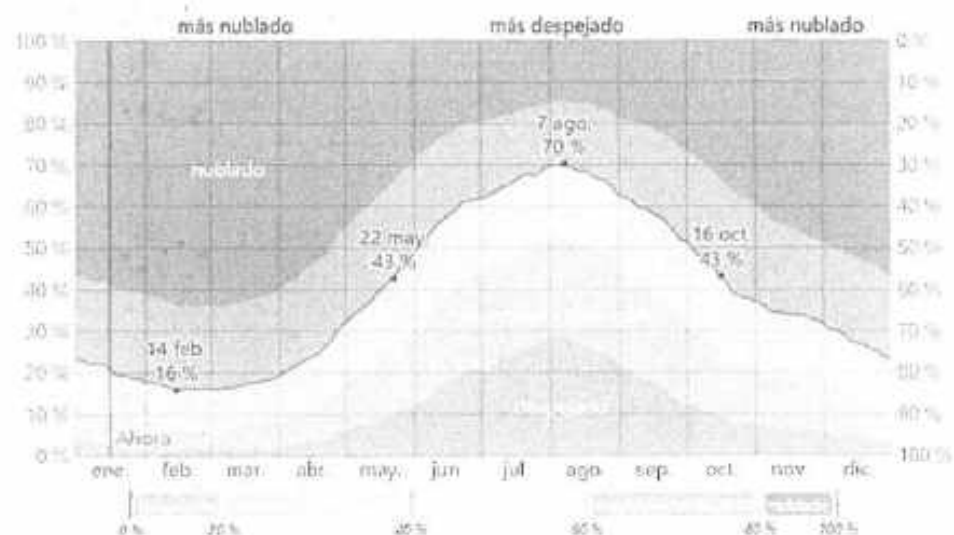


Ilustración 5: Nubosidad en Guayaquil – MERRA-2

Por último, en los datos del clima de la ciudad se analiza el parámetro de intensidad de lluvia. La temporada de mayor precipitación dura 3,5 meses, de 12 de enero a 27 de abril, con una probabilidad de más del 32 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados en Guayaquil es febrero, con un promedio de 18,0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

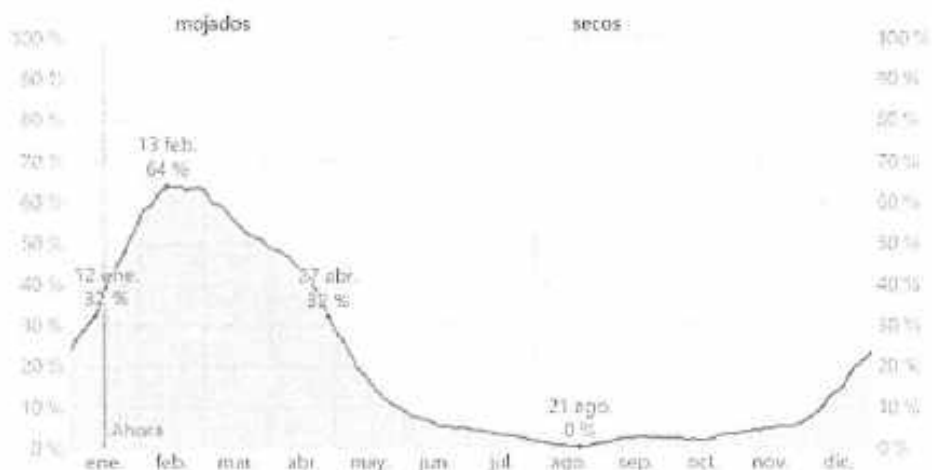


Ilustración 6. Probabilidad diaria de precipitación - MERRA-2

La temporada más seca dura 8,5 meses, del 27 de abril al 12 de enero. El mes con menos días mojados en Guayaquil es agosto, con un promedio de 0,3 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

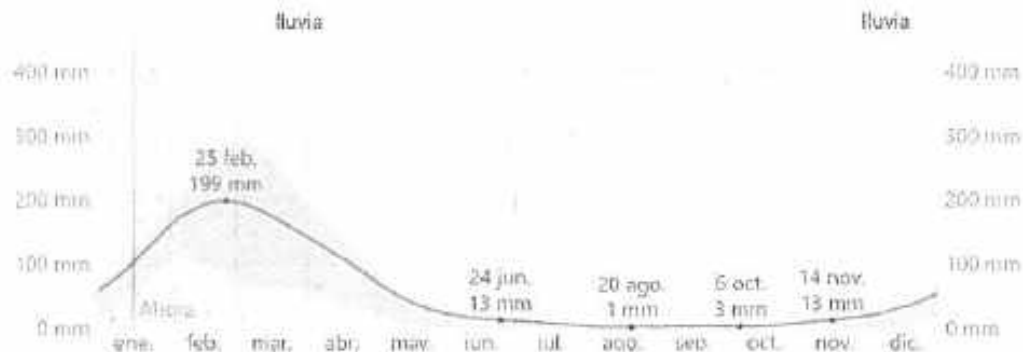
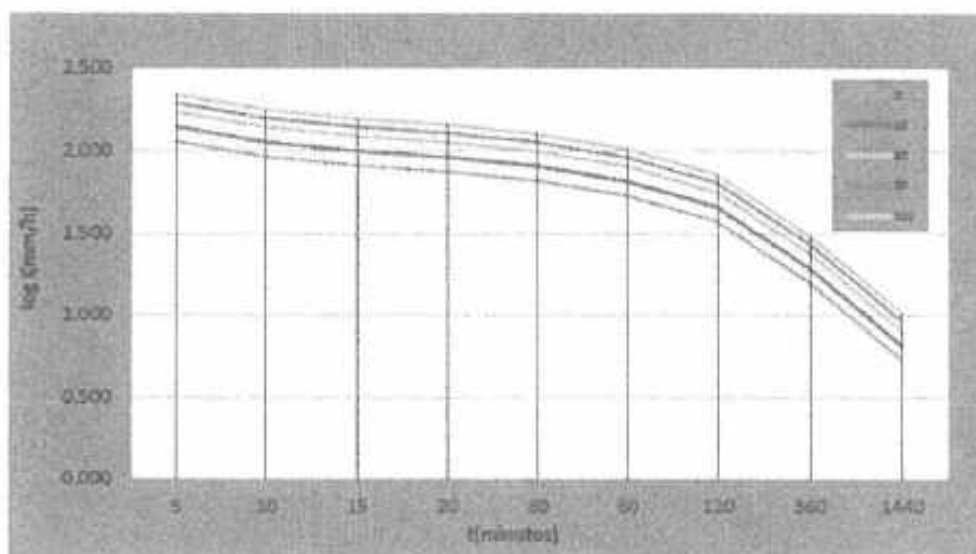


Ilustración 7. Promedio de Precipitación - MERRA-2

Finalmente, se indican los valores de cálculo de precipitación indicados en los anuarios meteorológicos del INHAMI.

CUADRO N° 26: INTENSIDAD DURACIÓN FRECUENCIA ESTACIÓN M0056
GUAYAQUIL AEROPUERTO

ESTACIÓN		INTERVALOS DE TIEMPO (minutos)	ECUACIONES	R	R²
CÓDIGO	NOMBRE				
M0056	GUAYAQUIL AEROPUERTO	5-30	$I = 135.7748 \cdot T^{-0.2167} \cdot e^{-0.4064}$	0.9940	0.9883
		30-120	$I = 203.0159 \cdot T^{-0.2167} \cdot e^{-0.437600}$	0.9944	0.9889
		120-1440	$I = 1123.4537 \cdot T^{-0.2348} \cdot e^{-0.9079}$	0.9992	0.9984



t (min)	Precipitación de Diferentes Duraciones					
	5	15	30	60	120	1440
0.01	220.4	157.0	104.7	72.7	50.7	35.4
0.02	157.0	111.3	72.7	50.7	35.4	25.0
0.05	111.3	72.7	50.7	35.4	25.0	17.7
0.10	72.7	50.7	35.4	25.0	17.7	12.5
0.20	50.7	35.4	25.0	17.7	12.5	8.8
0.50	35.4	25.0	17.7	12.5	8.8	6.2
1.00	25.0	17.7	12.5	8.8	6.2	4.5
2.00	17.7	12.5	8.8	6.2	4.5	3.2
5.00	12.5	8.8	6.2	4.5	3.2	2.3
15.00	8.8	6.2	4.5	3.2	2.3	1.6
30.00	6.2	4.5	3.2	2.3	1.6	1.1
60.00	4.5	3.2	2.3	1.6	1.1	0.8
120.00	3.2	2.3	1.6	1.1	0.8	0.6
1440.00	2.3	1.6	1.1	0.8	0.6	0.4

INTENSIDAD MÁXIMA (mm/h)

Ilustración B: Datos de Precipitación - INHAM

1.2.3. Irradiación Solar

Esta sección trata sobre la energía solar de onda corta incidente diario total que llega a la superficie de la tierra en un área amplia, tomando en cuenta las variaciones estacionales de la duración del día, la elevación del sol sobre el horizonte y la absorción de las nubes y otros elementos atmosféricos. La radiación de onda corta incluye luz visible y radiación ultravioleta.

A continuación, se presentan los datos de irradiación media global de la fuente Meteornorm.

Yearly sum of Global Horizontal Irradiation (GHI)



Ilustración 11: Irradiación Solar Anual – Meteornorm

La energía solar de onda corta incidente promedio diaria tiene variaciones estacionales leves durante el año. El período más resplandeciente del año dura 2,2 meses, del 7 de agosto al 12 de octubre, con una energía de onda corta incidente diario promedio por metro cuadrado superior a 6,5 kWh. El mes más resplandeciente del año en Guayaquil es septiembre, con un promedio de 6,7 kWh.

El periodo más obscuro del año dura 3,6 meses, del 17 de enero al 3 de mayo, con una energía de onda corta incidente diario promedio por metro cuadrado de menos de 5,7 kWh. El mes más obscuro del año en Guayaquil es marzo, con un promedio de 5,4 kWh.

Energía solar de onda corta incidente diaria promedio en Guayaquil

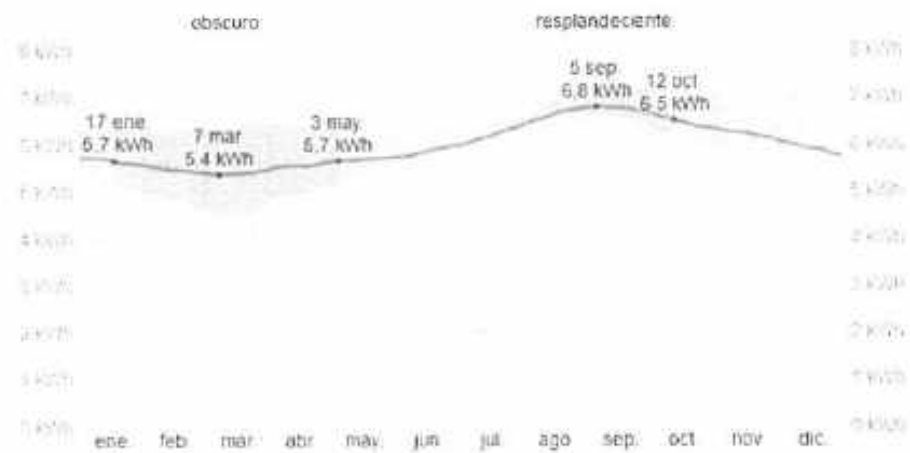


Ilustración 12: Energía Promedio en Guayaquil – MERRA-2



Ilustración 13: Isotherma del Ecuador - INAMHI

1.2.4. Datos para Estudios, Cálculos y Simulaciones

Finalmente, se indican que los datos para los estudios, cálculos y las simulaciones energéticas son aquellas que se encuentran en la base de datos del programa Design Builder, las cuales se basan en los archivos climatológicos de las fuentes de EnergyPlus.

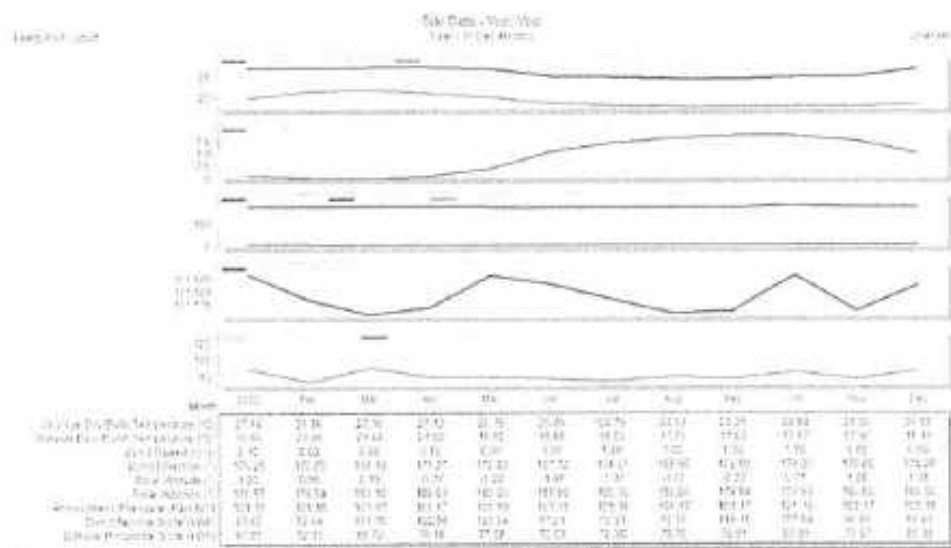


Ilustración 14: Datos de Design Builder para los cálculos energéticos

1.3. Conclusiones.

Se concluye que, la información para determinar los parámetros climatológicos del proyecto es tomada y contrastados de varias fuentes nacionales e internacionales, para determinar así los distintos datos de clima, precipitación, viento, temperatura, irradiación solar, entre otros.

2. Análisis del proyecto

2.1. Volumetría y altura

Desde una perspectiva volumétrica, la configuración del edificio se despliega de la siguiente manera:

En una fase inicial, se proyectan dos volúmenes ortogonales. El primero, ubicado en la base, se ajusta a los retiros establecidos por la normativa, mientras que el segundo, al retraerse ligeramente, busca generar esbeltez gracias a su considerable altura. Esta disposición permite establecer funciones específicas a cada forma, destinando las plantas inferiores al comercio, el bloque hacia el río Daule destinado a la vivienda, el área de estacionamiento al tercer pasaje 5 NE, luego un área para las zonas comunes, mismas que generan un corte en el edificio para incrementar su esbeltez, se continúa con más viviendas, y, finalmente, nuevamente se integran áreas comunes en la cúspide del edificio, alcanzando una altura de 171 metros en 46 pisos.

A continuación, se introducen volúmenes en la parte posterior para asegurar que los departamentos y locales gocen de vistas al río. Una vez insertado el volumen posterior, se lleva a cabo un retranqueo cada cierta distancia en este volumen posterior para mitigar su impacto visual. Posteriormente, se ejecutan cortes estratégicos en el volumen para otorgar dinamismo y crear perspectivas específicas

dependiendo de la ubicación. Se prosigue con la extracción de volúmenes de 4 a 5 pisos para mantener una continuidad visual con edificaciones cercanas. Una vez establecido el volumen definitivo, se procede a suavizar las aristas mediante curvaturas, resultando en una estética orgánica.

Como toque final, se incorporan terrazas verdes a lo largo del volumen, siguiendo el retranqueo anterior, para brindar la sensación de un exuberante bosque tropical en armonía con la propuesta arquitectónica.

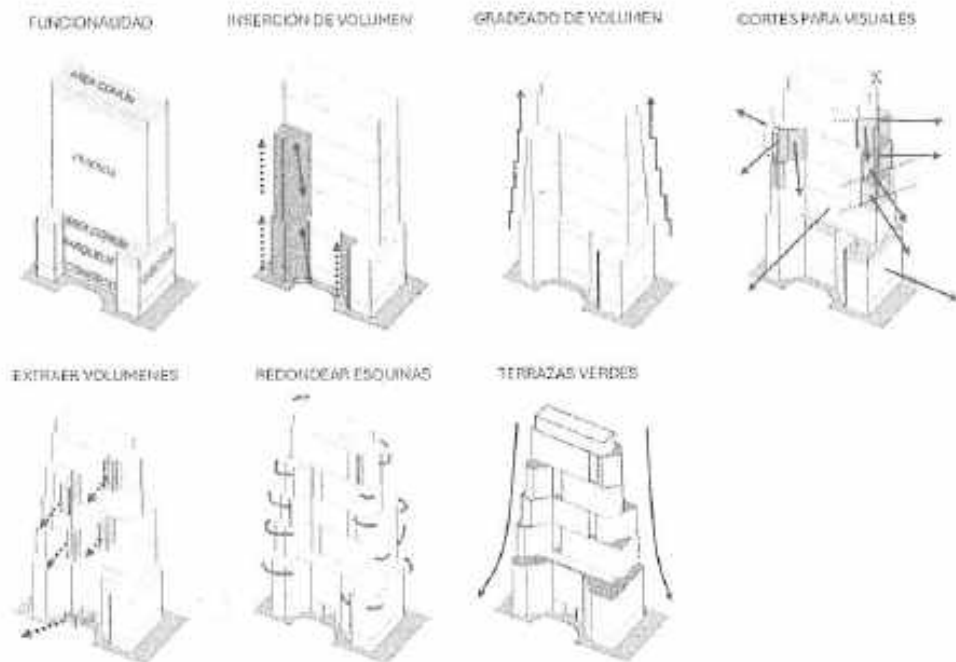


Ilustración 16: Análisis volumétrico y geométrico de la edificación.

2.2. Flujos Vehiculares. -



Ilustración 16: Flujos Vehiculares cercanos al terreno

De acuerdo con la ilustración 16, se observa que los flujos que más inciden en el terreno son los que conectan en la Av. Juan Javier Marcos y Aguirre. Mismos que convergen con el 3er Pasaje 5 N-E con un flujo medio, llegando a un flujo menor en el 3er Callejón 11 N-E y el 4to Callejón 11 N-E.

2.4. Edificaciones. –

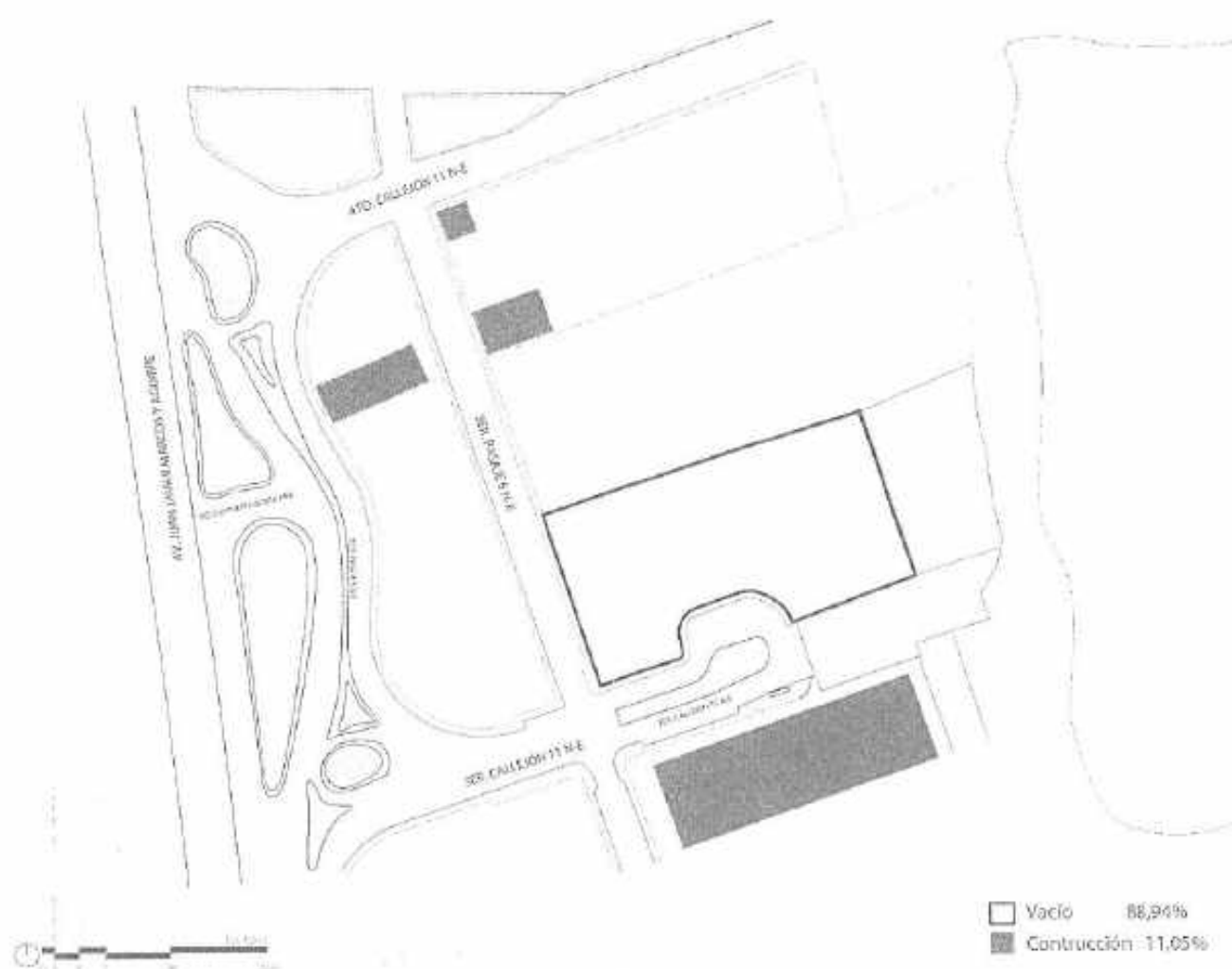


Ilustración 18: Análisis Edificaciones edificaciónes.

En el sector de Puerto Santa Ana 3, cercano al terreno de estudio, no se encuentran muchas edificaciones construidas, las mismas representan sólo un 11,05% construido de todos los lotes ubicados en la zona analizada.

2.5. Lotes. –

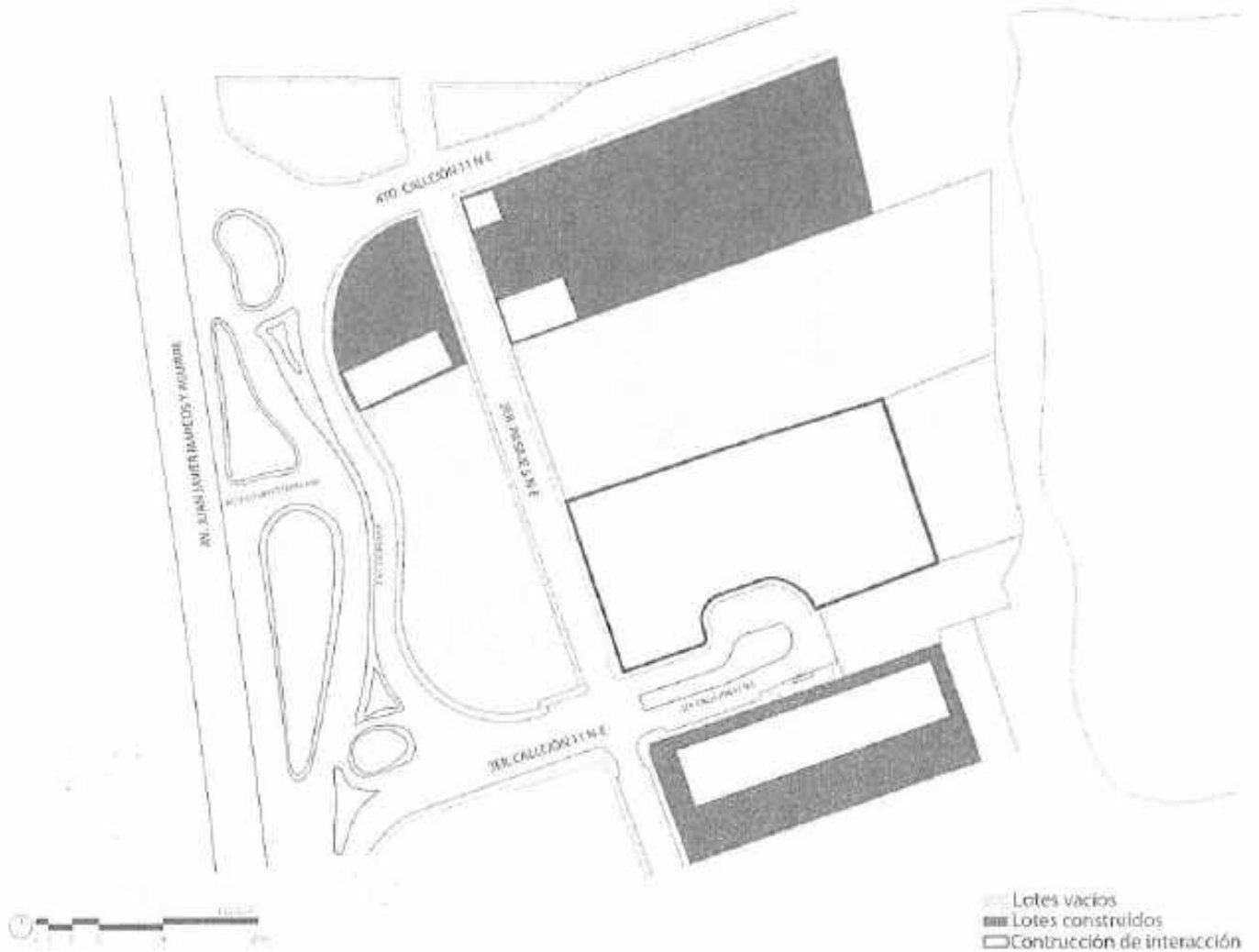


Ilustración 19. Análisis ocupación de lotes.

De acuerdo con la ilustración 19, se observa que en el entorno inmediato del terreno donde se desarrollará el proyecto Yoo-Guayaquil, existen pocos predios con proyectos construidos, por lo que Yoo-Guayaquil no mantiene mayor interacción con los demás lotes.

Esto se debe a que el sector de Puerto Santa Ana 3 se encuentra en formación y el desarrollo de proyectos con los cuáles pueda interactuar aun no existen.

2.6. Vegetación. –

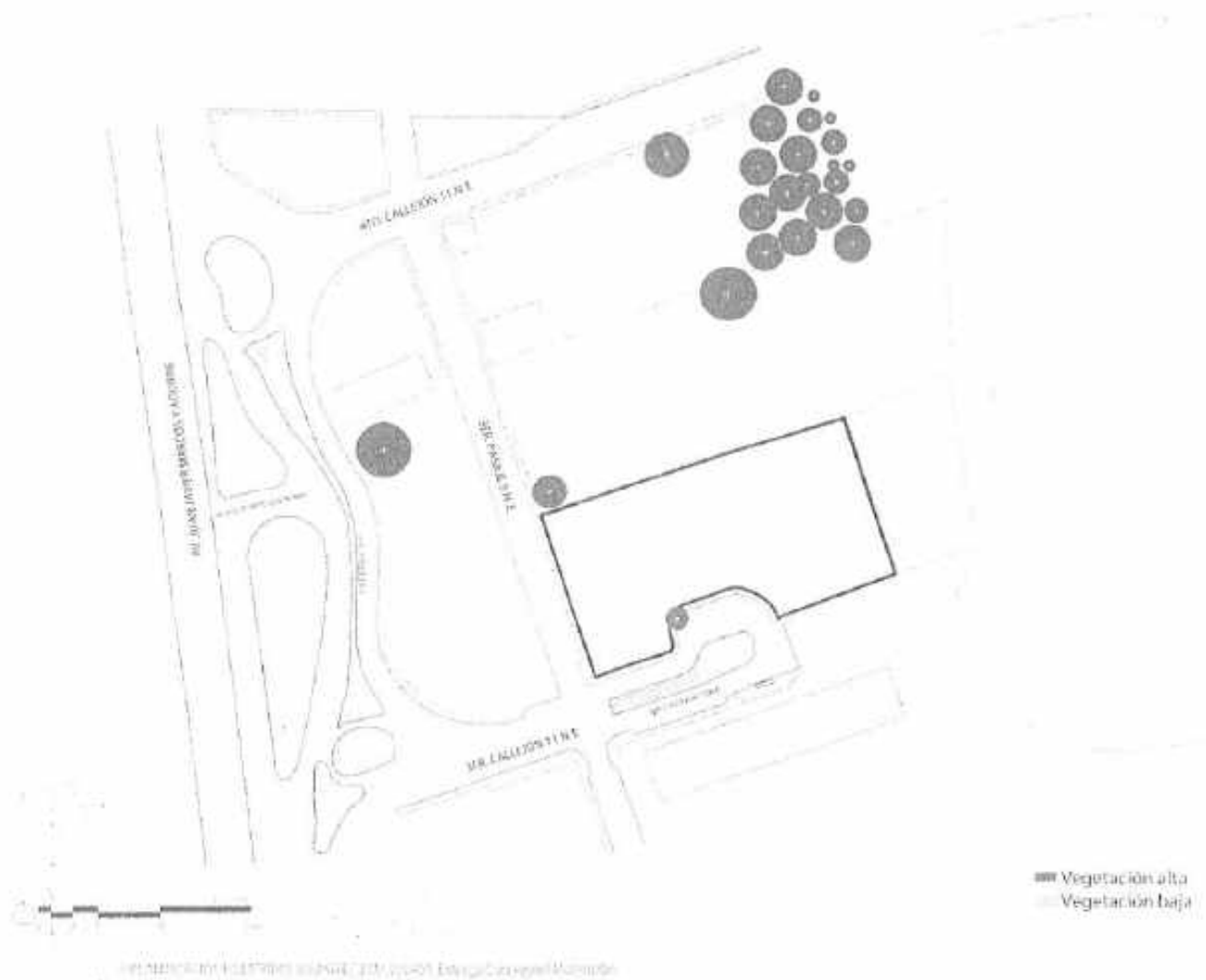


Ilustración 20: Vegetación alta y baja existente en torno al predio

En el sector de análisis predomina la existencia de vegetación baja en varios predios, mientras que la existencia de vegetación alta es mínima, lo que permite al predio mantener visuales libres al entorno.

2.7. Hidrografía. –

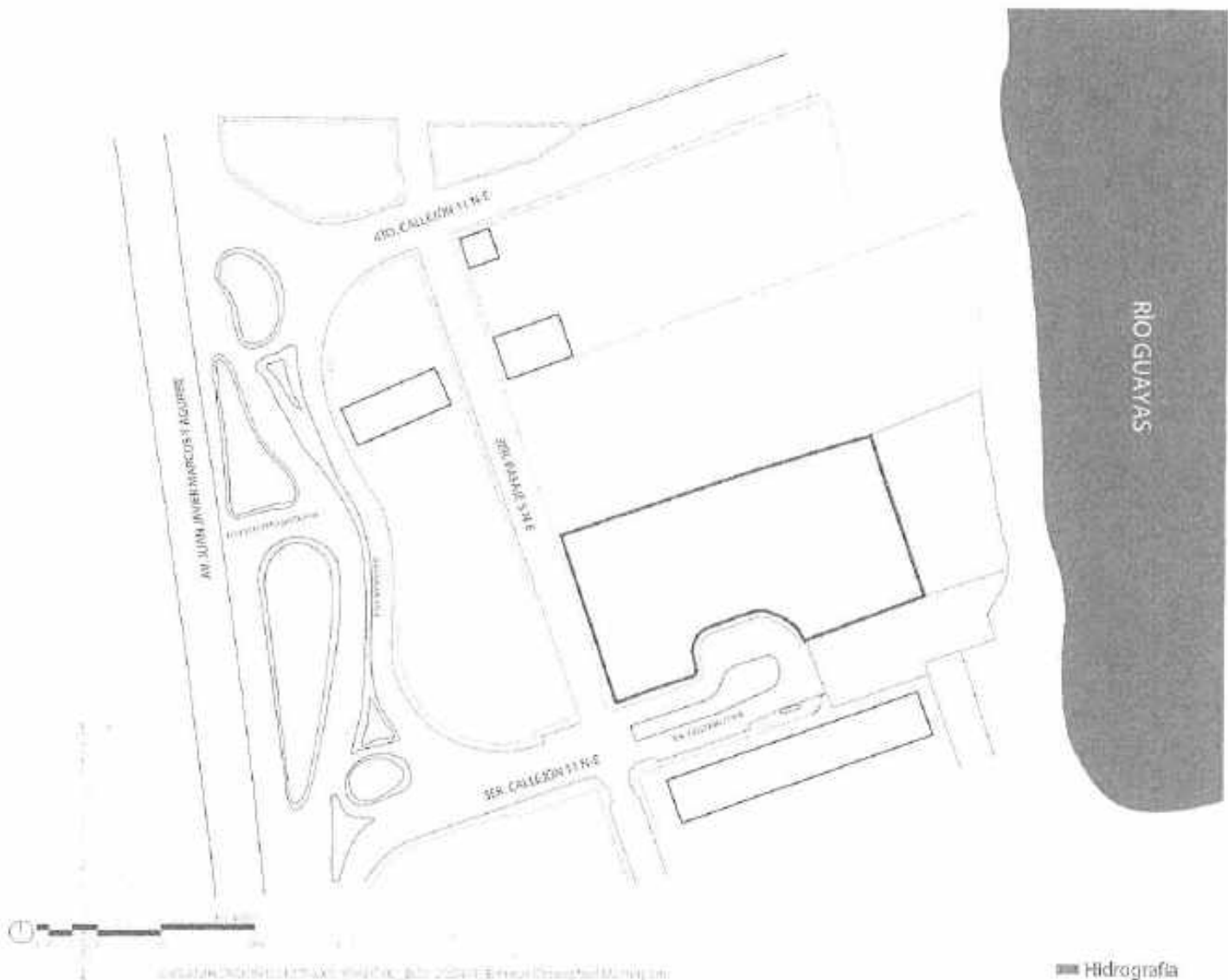


Ilustración 21: Hidrografía.

Alrededor al Puerto Santa Ana 3 y al predio se encuentra el Río Guayas, siendo ésta la hidrografía más importante de la ciudad de Guayaquil. La misma se encuentra a tan solo 48 metros (159,63 pies) del predio, lo cual le permite una mayor relación e interacción con la naturaleza.

2.8. Asoleamiento. –

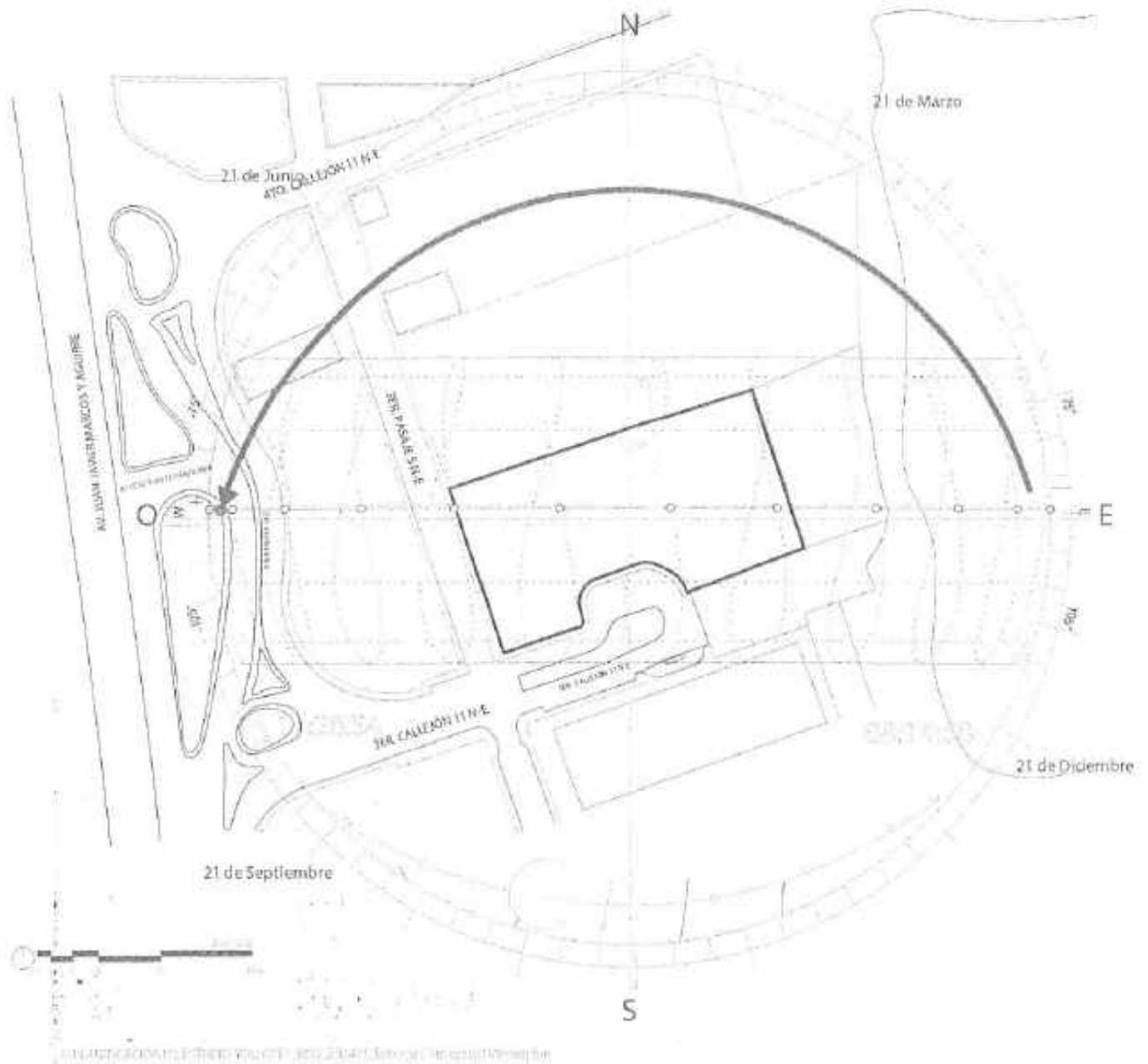


Ilustración 22: Asoleamiento en el terreno.

En la ilustración 22 se muestra que la menor radiación existe en las zonas laterales del terreno y son de 944 kWh/m² aproximadamente. Por otro lado, y debido a que no existen elementos construidos aledaños al terreno existen mayores radiaciones, de aproximadamente 1400 kWh/m².

2.9. Vientos. –

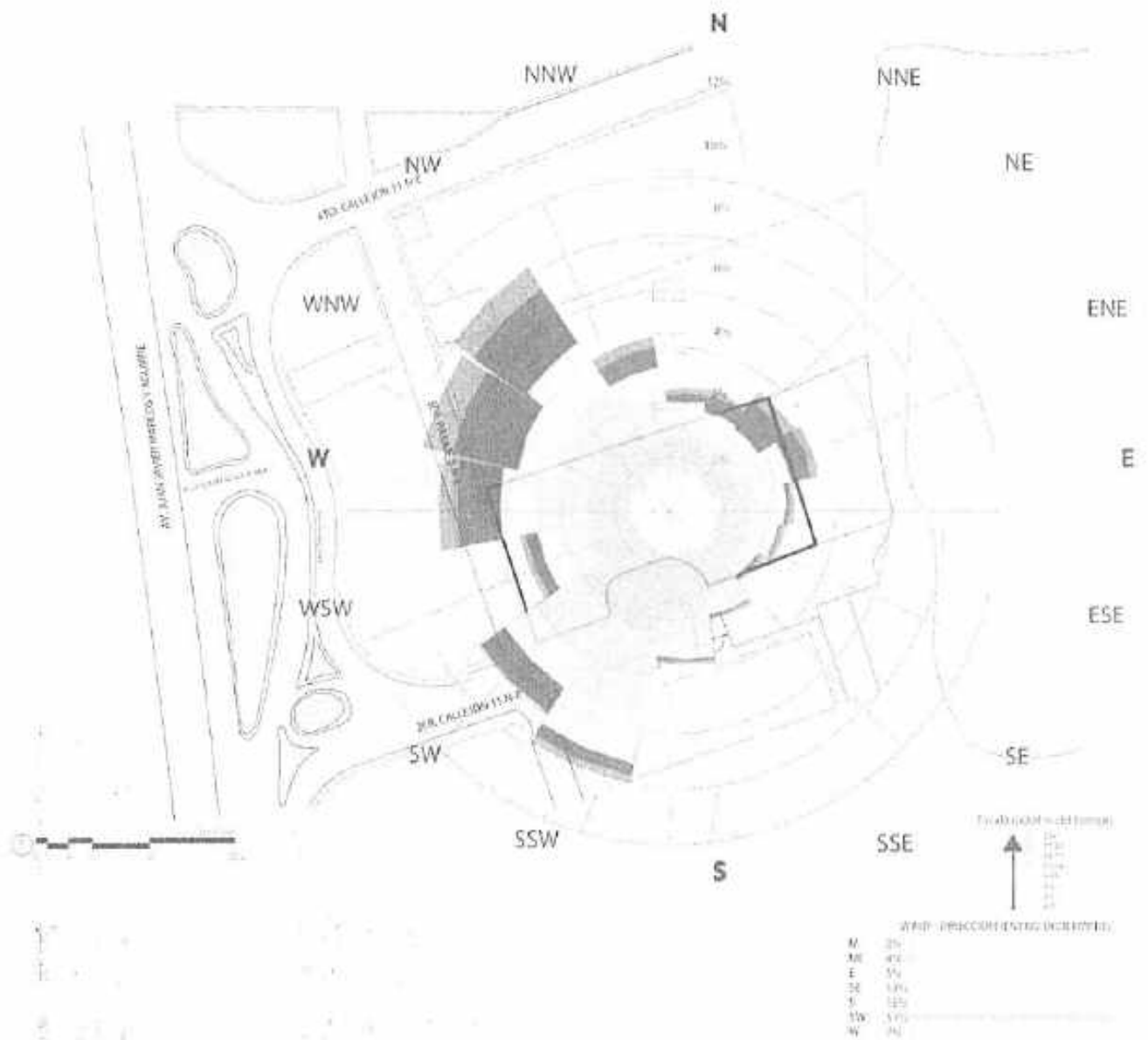


Ilustración 23: Análisis de vientos sobre el terreno.

En la ilustración 23 se muestra que existe concentración de vientos hacia el centro del terreno. En esta zona, la velocidad máxima del viento circula de manera fluida formando pequeños remolinos en la parte central del terreno.

2.10. Visuales.-

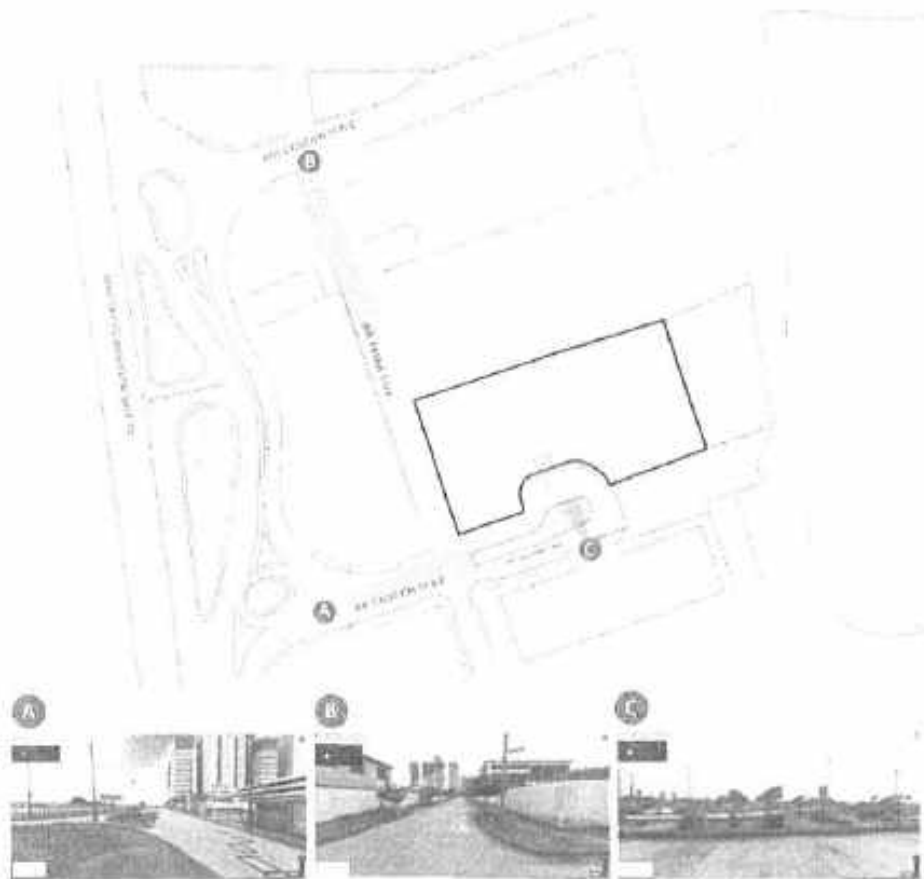


Ilustración 24: Visuales del entorno hacia el terreno

Se puede observar, en base a la ilustración 24, las condiciones actuales del sector donde se implementará el proyecto Yoo-Guayaquil. Un entorno accesible, con vías y aceras, vegetación baja, postes de iluminación, pocas construcciones, etc.

2.11. Certificación EDGE

En la búsqueda constante de prácticas arquitectónicas que fusionan la estética contemporánea con la responsabilidad ambiental, la certificación EDGE emerge como un faro de sostenibilidad en el horizonte de la construcción moderna. Este distintivo, respaldado por rigurosos criterios y estándares internacionales, se erige como el testamento tangible del compromiso del proyecto YOO con la eficiencia energética, la conservación de recursos y la reducción de su huella ambiental. En esta exploración hacia la certificación EDGE, se despliega una narrativa donde el diseño arquitectónico y la sostenibilidad convergen, marcando un hito significativo en la evolución de edificaciones que no solo se destacan por su estética vanguardista, sino también por su contribución al bienestar del planeta. (Ver ANEXO de la certificación EDGE)

2.12. Etapas del desarrollo urbanístico de Puerto Santa Ana.



Ilustración 25: Desarrollo Urbanístico de Puerto Santa Ana de acuerdo con sus fases de crecimiento.

Ubicado estratégicamente en el norte del malecón Simón Bolívar, el sector de Puerto Santa Ana ha emergido como un epicentro de desarrollo turístico y empresarial en Guayaquil, definiendo una nueva narrativa arquitectónica y urbana. Su evolución, iniciada en 2005, ha transformado radicalmente lo que alguna vez fue una extensa planicie y las ruinas de antiguos astilleros y una destacada industria cervecera local.

Puerto Santa Ana, con sus imponentes edificaciones, se establece como una ciudad moderna que se alza sobre los cimientos de su pasado industrial y, a su vez, ofrece un contraste fascinante con el barrio Las Peñas, el sector más antiguo de la ciudad donde Guayaquil vio sus primeros días hace 488 años. El crecimiento acelerado de este territorio se ha convertido en uno de los destinos turísticos y de relajación más destacados de la ciudad, situándose a pocos metros del histórico barrio.

La primera fase de ésta fue el resultado de una colaboración entre el Municipio local y capital privado, el cual ha dado vida a un complejo arquitectónico compuesto por varios edificios que albergan oficinas, departamentos y espacios culturales; rodeados de plazas diseñadas para eventos culturales y exuberantes jardines.

Avanzando hacia el norte, se despliega la segunda fase, Ciudad del Río, un complejo inmobiliario compuesto por imponentes torres, construido por el Consorcio del sector privado. Este proyecto, caracterizado por sus amplias camineras de adoquines, áreas verdes y la vista panorámica al río Guayas, redefine el paisaje de la ciudad, consolidándose como un testimonio tangible de la transformación arquitectónica y urbanística de Guayaquil.

2.13. Malecón del Río.

La ciudad de Guayaquil se encuentra inmersa en una emocionante transformación urbana, y Puerto Santa Ana 3 no es la excepción, en éste se ubicará el ambicioso proyecto YOO Guayaquil. Este proyecto, se desarrolla en la primera fase del nuevo malecón **Paseo del Río Ciudad Bicentenario**, consolidándose como el epicentro de un espacio público de máxima jerarquía en la región.

Este sector no sólo redefine la experiencia urbana, sino que también establece una conexión sin restricciones ni barreras entre los ámbitos público y privado, promoviendo la integración armónica de ambos para crear un entorno dinámico y accesible para todos. A través de la fusión de modernidad y funcionalidad, el proyecto Yoo Guayaquil se construye como un símbolo de la evolución urbanística, donde la calidad de vida se entrelaza con la visión vanguardista de una ciudad en constante crecimiento.

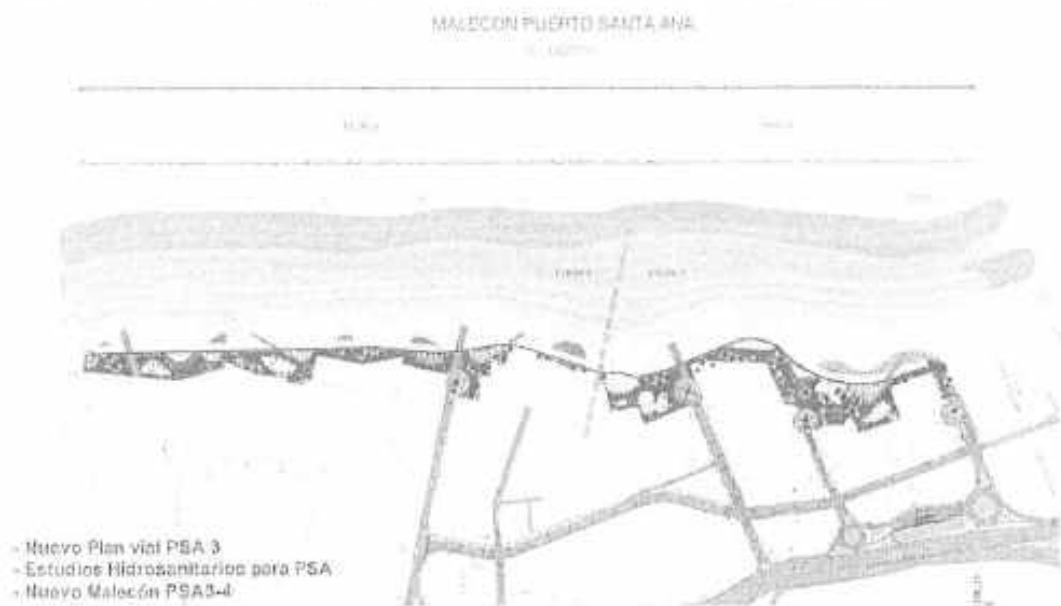


Ilustración 26: Etapas de desarrollo del Malecón Puerto Santa Ana 3-4



Ilustración 27: Render Malecón, vista general.



Ilustración 28: Render Malecón; vista área gradas e integración con el Río.



Ilustración 29. Ronder Malecón; área juegos infantiles.

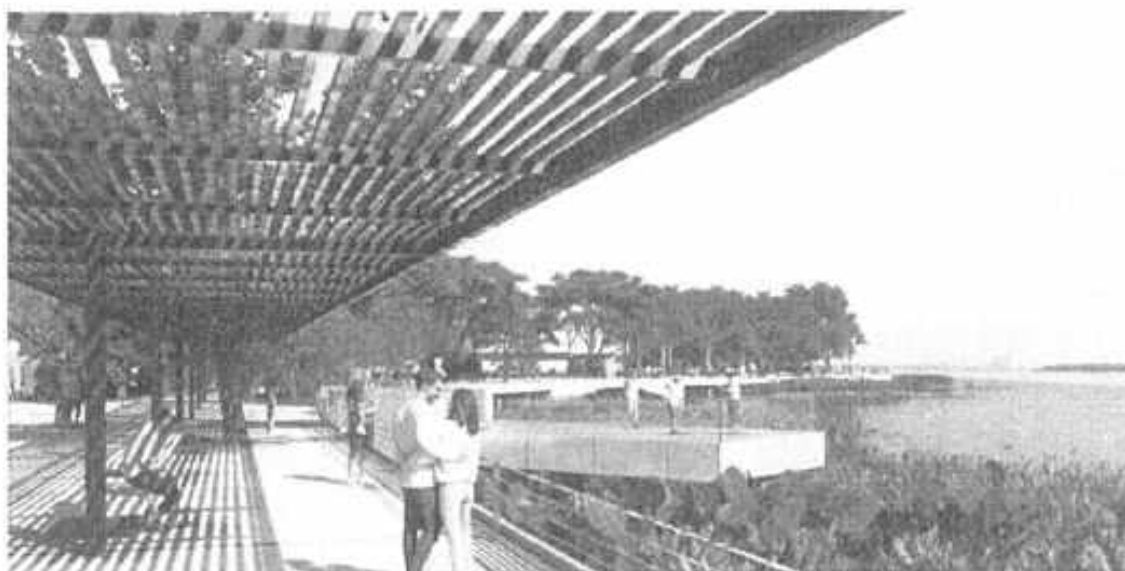


Ilustración 30. Ronder Malecón; área de descanso y ocio.



Ilustración 31: Renter Melecón, circulación de bicicleta.



Ilustración 32: Renter Melecón, zona comercial.

2.14. Situación actual de Puerto Santa Ana versus proyecto aprobado de intervención para la regeneración del sector.



Ilustración 33: Plano Situación Actual Sector Puerto Santa Ana 3 y 4.



Ilustración 34: Plano aprobado de la configuración vial; incluye señalización.

3. Alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.

3.1. Ciudad Inclusiva:

El proyecto YOO Guayaquil se adscribe al concepto de ciudad inclusiva promovido por la municipalidad, alentando una movilidad multimodal sostenible, que va más allá de acomodar vehículos privados, sino que también fomenta e incentiva el uso de bicicletas y el transporte público.

En términos del uso de bicicletas, el proyecto demuestra su compromiso al destinar un área de estacionamiento de bicicletas en la planta baja. Esta iniciativa no solo facilita la llegada y salida de usuarios que optan por este medio de transporte, sino que también se integra eficazmente con la ciclovia propuesta en el proyecto vial de Puerto Santa Ana 3, y cumple con los requisitos de la Ordenanza de parqueos.

La ubicación estratégica del proyecto, cercana a una futura parada de autobús, situada entre las rotondas del bulevar Sir Frederick Ashton Fuller (Ver Ilustración 34), misma que fomenta activamente la elección del transporte público por parte de los usuarios al integrarse con la metrovía mediante un ramal de alimentación que podría conectar a PSA3 con los barrios de La Atarazana y Urdesa.

Cabe destacar que el enfoque del proyecto en la accesibilidad universal es una muestra de su compromiso en atender y cumplir con las diversas necesidades de los diferentes usuarios. Este enfoque no solo cumple con requisitos normativos, sino que refleja un esfuerzo por crear un entorno inclusivo y accesible para la ciudadanía.

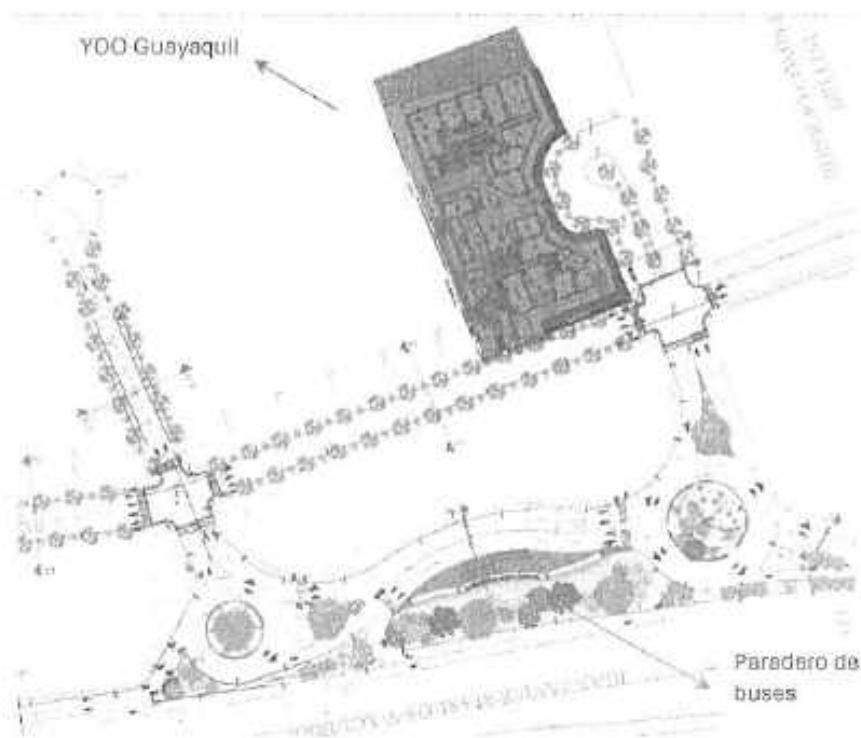


Ilustración 35: Ubicación de Paradero de buses con relación al proyecto YOO Guayaquil.

3.2. Ciudad Saludable:

El proyecto YOO-Guayaquil se destaca por su amplia oferta de espacios recreativos que incluyen un gimnasio, spa, piscina, sala de cine, área de coworking, lounge, sala de niños, sala de juegos, spa canino, entre otros. Estos espacios no solo enriquecen la experiencia residencial, sino que también promueven un estilo de vida activo y saludable al consolidar diversas opciones de ocio y deporte en un solo lugar.

La inclusión de áreas verdes y elementos ecológicos cumple una función importante al fomentar un entorno urbano con mayor confort bioclimático para sus residentes. Este enfoque refleja la preocupación del proyecto no solo con el bienestar individual, sino también con la salud ambiental de la comunidad en general.

Además, al ser un edificio multifuncional en un único terreno, el proyecto ofrece la conveniencia de tener todo lo necesario en un solo lugar. Este diseño eficiente no solo reduce la necesidad de múltiples desplazamientos para los residentes, sino que también contribuye a la idea de una "ciudad de 15 minutos", fomentando la densificación y creando un entorno donde las necesidades diarias están al alcance, promoviendo así un modelo urbano más accesible y eficiente.

3.3. Ciudad Productiva:

YOO-Guayaquil, estará situado en el núcleo de desarrollo de Puerto Santa Ana etapa 3, en colindancia con el conjunto urbanístico de PSA etapa 2. Esta proximidad le permite integrarse de manera inmediata con el desarrollo existente en el sector, así como con proyectos públicos planificados, tales como el bulevar Sir Frederick Ashton Fuller y el malecón Paseo del Río.

Este entace contribuye de manera significativa al fomento del turismo, siendo esta una de las vocaciones marcadas de esta zona proporcionando una perspectiva estratégica y sostenible para el desarrollo del sector. A este respecto, cabe recordar que a raíz de la rehabilitación del barrio de las Peñas y la reconversión de las instalaciones de la antigua Cervecería Nacional – hoy Puerto Santa Ana 1 – este sector de la ciudad se ha consolidado como uno de los destinos turísticos de Guayaquil y, en tal sentido, los nuevos espacios públicos previstos en PSA 3 permitirán extender y complementar la oferta turística.

La oferta de espacios comerciales dentro de YOO-Guayaquil no solo añade un componente económico significativo, sino que también respalda a empresas y emprendedores al ofrecerles una oportunidad para prosperar en este territorio cargado de oportunidades. Esto no solo impulsa el crecimiento de negocios existentes, sino que también facilita a nuevos emprendimientos la posibilidad de llegar a una audiencia más amplia en esta ubicación privilegiada.

En resumen, YOO-Guayaquil no solo se posiciona como un proyecto residencial, sino como un agente activo en la transformación y revitalización de Puerto Santa Ana, generando oportunidades económicas y turísticas de manera estratégica y sostenible.

3.4. Ciudad Resiliente:

La cuidadosa planificación y diseño del proyecto no solo se centran en aspectos arquitectónicos y estéticos, sino también en la promoción de un entorno que inspire confianza y colaboración entre quienes habitan y utilizan las instalaciones. La interconexión entre los espacios comunes, la disposición de áreas de reunión y la atención a la seguridad se combinan para cultivar una atmósfera donde la interacción continua no solo es bienvenida, sino esencial para la construcción de un sentido de comunidad dentro del edificio.

La sismo resistencia, entendida como la capacidad de las estructuras y edificaciones para resistir y recuperarse de los efectos de un sismo, emerge como una variable fundamental en el contexto de la resiliencia urbana. Al incorporar al diseño y la planificación, se traduce en una mayor seguridad para los habitantes del área urbana, reduciendo el riesgo de lesiones y pérdidas durante eventos sísmicos. Asimismo, contribuye a la mitigación de daños económicos, al evitar pérdidas de propiedades e interrupciones de las actividades comerciales. Por lo que, esta inversión se vuelve una medida preventiva fundamental que ahorra costos en términos de recuperación y reconstrucción eficiente.

Por otro lado, el proyecto YOO Guayaquil es complementado por el diseño del malecón Paseo del Río, mismo que contribuye a la creación de entornos urbanos más resilientes, sostenibles y preparados para afrontar desafíos de cambios climáticos emergentes. El diseño del malecón se concibe como una herramienta integral para mitigar los impactos del cambio climático, concentrándose en la reducción de la isla de calor urbano y la prevención de inundaciones. Este enfoque integral busca fortalecer la resiliencia urbana, salvaguardar el bienestar de la comunidad y promover la sostenibilidad.

En el contexto de la isla de calor urbano, el malecón se concibe como un elemento clave para contrarrestar el aumento de las temperaturas en entornos urbanos. A través de implementación de áreas verdes, materiales reflectantes y zonas permeables se puede mitigar la absorción y retención del calor, contribuyendo a la creación de microclimas frescos y confortables.

Por otra parte, el malecón funciona como una barrera defensiva contra inundaciones. La estructura se configura para resistir y disipar la fuerza del agua, minimizando el riesgo de inundaciones y daños en la infraestructura urbana, lo que se asocia a evitar costos de recuperación y reconstrucción post - inundaciones.

3.5. Certificación EDGE - YOO Guayaquil. -

El proyecto Yoo Guayaquil se encuentra registrado en GBCI (Green Business Certification Inc) para la evaluación respectiva. La Certificación EDGE es una innovación de la Corporación Financiera Internacional (IFC), miembro del Grupo Banco Mundial; esta certificación evalúa construcciones sostenibles y está transformando el mercado de la construcción a nivel mundial. En Ecuador es un referente para regulaciones y parámetros sustentables de Planes de Uso y Gestión de suelo de diferentes lugares.

Los bancos nacionales tienen a su vez tasas de "financiamiento verde" para construcciones que obtengan certificaciones internacionales como la Certificación EDGE. Actualmente en Uribe Schwarzkopf somos pioneros en este tipo de proyectos, y en Guayaquil tenemos el objetivo de incentivar construcciones sostenibles que hagan uso responsable de recursos como energía, agua y materiales.

En el caso de YOO Guayaquil, se han planteado consumos eficientes mediante volumetría de arquitectura que responda a un diseño bioclimático, iluminación de altos estándares de eficiencia, ahorro de agua mediante aprovechamiento con griferías y piezas sanitarias adecuadas, riego de jardines automatizado, sistemas constructivos sismo resistentes y con materiales óptimos, climatización de aire

acondicionado que cumple con estándares internacionales de aprovechamiento energético máximo, reducción de huella de carbono del proyecto, entre otras estrategias.

Es así como, ponemos al servicio de la ciudad de Guayaquil y nuestros proyectos pioneros como Yoo Gye, todo el conocimiento adquirido en los años de trayectoria de la empresa en proyectos con estándares de arquitectura sostenible y la calidad de vida inmersa en este tipo de proyectos.

Se incluye en los anexos lo siguiente:

- Documento de evaluación del Edificio: "03. EDGE Assessment - YOO Guayaquil". (Anexo 1)

4. Acciones de remediación de impactos urbanos.

La implementación de acciones de remediación de impactos urbanos en el sector de Puerto Santa Ana 3, se convierte en una tarea esencial frente a la presencia de un imponente edificio, como lo es Yoo- Guayaquil. Este desarrollo arquitectónico, al ubicarse en las inmediaciones de un área urbana estratégica, plantea desafíos significativos en términos de sostenibilidad y armonización con el entorno. Las medidas de remediación se enfocan en mitigar posibles efectos adversos, priorizando la conservación del patrimonio ambiental y cultural local. Estas acciones abarcan desde la implementación de prácticas constructivas respetuosas con el entorno hasta la adopción de estrategias para preservar la calidad del aire y la gestión eficiente de los recursos naturales. El objetivo fundamental es lograr un equilibrio entre el crecimiento urbano y la preservación de la identidad y la salud ambiental de Puerto Santa Ana, contribuyendo así al desarrollo sostenible de la ciudad de Guayaquil.

ANEXOS DE REMEDIACIÓN A IMPACTOS URBANOS:

- Estudio de Impacto Vial YOO-GYE 2. (Anexo 2)
- YOO Gye Certificado Ambiental. (Anexo 3)
- YOO Gye Certificado Intersección. (Anexo 4)
- YOO Gye Mapa Certificado Intersección. (Anexo 5)
- YOO Gye Reporte Información. (Anexo 6)
- Factibilidad de Interagua. (Anexo 7)
- Factibilidad de CNEL. (Anexo 8)

5. Anexos

- 5.1. Anexo 1: Documento de evaluación del Edificio: "03. EDGE Assessment - YOO Guayaquil"
- 5.2. Anexo 2: Estudio de Impacto Vial YOO-GYE 2.
- 5.3. Anexo 3: YOO Gye Certificado Ambiental.
- 5.4. Anexo 4: YOO Gye Certificado Intersección.
- 5.5. Anexo 5: YOO Gye Mapa Certificado Intersección.
- 5.6. Anexo 6: YOO Gye Reporte Información.
- 5.7. Anexo 7: Factibilidad de Interagua.
- 5.8. Anexo 8: Factibilidad de CNEL.

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

Project Details

Project Name YOO Guayaquil	Address Line1 3er Callejon 11 N.E. y 3er Pasaje 5 N.E. , Puerto Santa Ana
Number of Distinct Buildings 1	Address Line2
Number of EDGE Subproject(s) associated 3	City Guayaquil
Total Project Floor Area (m ²) 99,307.89	State/ Province Guayas
Project Owner Name MIRACIELO S.A.	Postal Code
Project Owner Email mvaldivieso@uribeschwarzkopf.com	Country Ecuador
Project Owner Phone Mobile: 593 - 998780401	Project Number 1001260256
Share project name and basic information to potential investors or banks? Yes	Do you intend to certify? Yes
Is this Project created for Training Purpose? No	

Associated Subproject(s)

Total associated subprojects: 3

The complete list of Associated Subprojects is available in the last section of this document.

Subproject Details

Subproject Name YOO Guayaquil	Address Line1 4to Callejon y 3er Pasaje, Puerto Santa Ana
Building Name YOO Guayaquil	Address Line2
Subproject Multiplier for the Project 1	City Guayaquil
Certification Stage Preliminary	State/ Province Guayas
Status Project Registered	Postal Code
Auditor	Country Ecuador
Certifier Green Business Certification Inc. (GBCI)	Subproject Type New Building
File Number 23051610163491	

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

Location



Building Type

Primary Building Type
Apartments

Subtype
High Income

Multiple Typologies

Page 1 of 2

Serial No.	Homes/Apartment Name	No. of Bedroom (No.)	Area/ Unit (m ² /Unit)	Number of Similar Units (No.)	Occupancy (People/Unit)	Bed room (m ² /Unit)	Kitchen (m ² /Unit)	Dining (m ² /Unit)
Type-1	Standard-3-Bedroom	5	999	20	6	99.00	60.00	60.00
	TIPO A	1	56.6	135	2	17.59	6.63	3.54
	TIPO B	2	80.89	273	3	33.15	7.15	3.65
	TIPO C	3	109.79	41	4	49.75	7.6	4.9
	TIPO D	4	175.47	2	5	58.62	11.12	8.55
	TIPO E	1	39.3	182	2	12.69	4.26	1.88

Multiple Typologies

Page 2 of 2

Serial No.	Homes/Apartment Name	Living (m ² /Unit)	Toilet (m ² /Unit)	Utility (m ² /Unit)	Balcony (m ² /Unit)	Indoor Car Parking (m ² /Unit)	Corridor, Staircase, Lift Lobby (m ² /Unit)
Type 1	Standard 3-Bedroom	80.08	6.08	4.08	8.08	46.08	8.08
	TIPO A	18.64	6.74	2.36	13.08	34.15	21.13
	TIPO B	21.80	11.24	2.67	26.46	34.15	21.13
	TIPO C	27.4	13.50	2.96	41.26	34.15	21.13
	TIPO D	64.51	17.24	5.09	94.2	34.15	21.13
	TIPO E	12.47	4.29	2.14	8.68	34.15	21.13

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

Building Data

Multiple Typologies

Default	User Entry
Total No. of Apartments	633
No. of Floors Above Grade	46
No. of Floors Below Grade	0
Floor-to-Floor Height (m)	3.6
Aggregate Roof Area (m ²)	417

Default	User Entry
Building Costs	
Cost of Construction (USD/m ²)	629.0
Estimated Sale Value (USD/m ²)	893.2

Area and Loads Breakdown

Gross Internal Area (m²)

68,228,8

Default

User Entry

Area with Exterior Lighting (m²)

1,200

External Carparking Area (m²)

-

Water End Uses

Irrigated Area (m²)

400

Swimming Pool Type (m²)

Indoor Heated Pool and
Outdoor Unheated Pool

Outdoor Unheated Pool

Swimming Pool (m²)

20

Car Washing

Yes

Yes

Washing Clothes

Yes

Yes

Process Water

No

No

Dishwasher

Yes

Yes

Pre Rinse Spray Valve

Yes

Yes

Building Dimensions

Default Building Length (m)	User Entry (m)	Façade Area Exposed to Outside Air (%)
North 22.3		0
North East 22.3	44.03	100
East 22.3		0
South East 22.3	82.78	100
South 22.3		0
South West 22.3	46.73	100
West 22.3		0
North West 22.3	82.80	100

Building HVAC System

Select Input Type

Simplified Inputs

Does the Building Design Include an AC system?
Yes

Does the Building Design Include a Space Heating System?
No

Does the Building Design Include Purchased Chilled Water and Heating Supply (District Cooling or Heating)?

None

Applicable Baseline
EDGE

Fuel Usage

		Cost Input	
Default	User Entry	Default	User Entry
Hot Water Electricity	Electricity	Electricity (USD/kWh) 0.10	
Space Heating Electricity	Electricity	Diesel (USD/L) 1.42	
Generator Diesel	Diesel	Natural Gas (USD/kg) 0.40	
% of Electricity Generation Using Diesel 1.00%		LPG (USD/kg) 0.40	
Fuel Used for Cooking Electricity	Electricity	Coal (USD/kg) 0.1	
CO ₂ Emissions Factor		Fuel Oil (USD/L) 0.3	
Default Electricity (kg of CO ₂ /kWh) 0.28	User Entry	Water (USD/KL) 0.04	
Diesel (kg of CO ₂ /kWh) 0.25		Conversion from USD (USD/USD) 1.00	
Natural Gas (kg of CO ₂ /kWh) 0.18			
LPG (kg of CO ₂ /kWh) 0.24			
Coal (kg of CO ₂ /kWh) 0.32			
Fuel Oil (kg of CO ₂ /kWh) 0.25			

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

Climate Data

Default	User Entry	Default	User Entry
Elevation (m) 1,354		Latitude (degrees) 26	
Rainfall (mm/year) 562		ASHRAE Climate Zone 3A	3A

Temperature (°C)

Default (Monthly Max.)	User Entry (Monthly Max.)	Default (Monthly Max.)	User Entry (Monthly Max.)
Jan 32.8	Jan	Jul 30.6	Jul
Feb 31.2	Feb	Aug 29.9	Aug
Mar 31.7	Mar	Sep 30.2	Sep
Apr 32.2	Apr	Oct 30.4	Oct
31.1		Nov 31.6	Nov
Jun 30.4	Jun	Dec 33.0	Dec
Default (Monthly Min.)	User Entry (Monthly Min.)	Default (Monthly Min.)	User Entry (Monthly Min.)
Jan 21.2	Jan	Jul 19.1	Jul
Feb 20.8	Feb	Aug 19.1	Aug
Mar 21.7	Mar	Sep 18.2	Sep
Apr 21.7	Apr	Oct 19.1	Oct
20.9		Nov 19.2	Nov
Jun 19.2	Jun	Dec 20.5	Dec

Project Name: YOO Guayaquil
 Subproject Name: YOO Guayaquil

Climate Data

Relative Humidity (%)

Default (Monthly Avg.)	User Entry (Monthly Avg.)	Default (Monthly Avg.)	User Entry (Monthly Avg.)
Jan 69.8%	Jan	Jul 71.7%	Jul
Feb 73.6%	Feb	Aug 73.1%	Aug
Mar 75.5%	Mar	Sep 72.7%	Sep
Apr 73.2%	Apr	Oct 68.5%	Oct
69.1%		Nov 71.0%	Nov
Jun 72.2%	Jun	Dec 66.4%	Dec

Wind Speed (m/sec)

Default (Monthly Avg.)	User Entry (Monthly Avg.)	Default (Monthly Avg.)	User Entry (Monthly Avg.)
Jan 2.1	Jan	Jul 3.4	Jul
Feb 1.8	Feb	Aug 3.6	Aug
Mar 1.9	Mar	Sep 3.7	Sep
Apr 2.1	Apr	Oct 3.7	Oct
2.4		Nov 3.5	Nov
Jun 3.1	Jun	Dec 3.0	Dec

Project Name: YOO Guayaquil
 Subproject Name: YOO Guayaquil

Multiple Typologies Result

Homes/Apartment Name	No. of Bedroom (No.)	Area/ Unit (m ² /Unit)	Number of Similar Units (No.)	Final Energy Use (kWh/Month/Unit)	Final Water Use (m ³ /Month/Unit)	Final Operational CO ₂ Emission (tCO ₂ /Month/Unit)	Final Embodied Carbon (Kg CO _{2e} /m ²)	Final Utility Cost (USD/Month/Unit)
TIPO A	1	56.6	135.0	307.8	11.6	0.1	636.9	31.2
TIPO B	2	80.9	273.0	372.5	17.4	0.1	445.6	37.9
TIPO C	3	109.8	41.0	449.6	23.2	0.1	328.8	45.9
TIPO D	4	175.5	2.0	624.7	29.0	0.2	205.4	63.6
TIPO E	1	39.3	182.0	261.6	11.6	0.1	917.2	26.6

Project Name: YOO Guzyesquill
 Subproject Name: YOO Guzyesquill

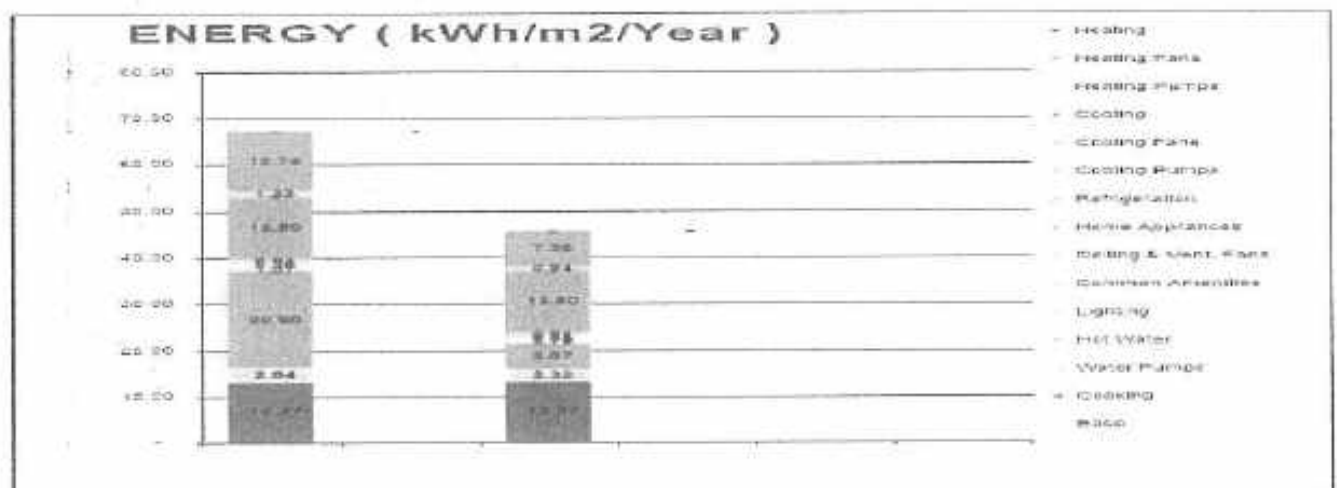
Results

Final Energy Use (kWh/Month)	334,534	Improved Case EPI (kWh/m ² /year)	46.0
Final Water Use (m ³ /Month/Apartment)	9,440	Total Building Construction Cost (Million USD)	55.5
Final Operational CO ₂ Emissions (tCO ₂ /Month)	93.51	Incremental Cost (Million USD)	3.91
Final Embodied Carbon (Kg CO ₂ e/m ²)	259	% Increase in cost	4461.98%
Final Utility Cost (USD/Month)	34,601	Payback in Years (Yrs)	19.7
Subproject Floor Area (m ²)	88,228.75	Number of People Impacted (No./Year)	1,627
Energy Savings (MWh/Year)	1,923.39	Base Case - Refrigerant Global Warming Potential (tCO ₂ e/Year/Apartment)	39.1
Water Savings (m ³ /Year)	34,228.89	Improved Case - Refrigerant Global Warming Potential (tCO ₂ e/Year/Apartment)	39.1
Operational CO ₂ Savings (tCO ₂ /Year)	537.38		
Embodied Carbon Savings (tCO ₂ e)	7,090.09		
Utility Cost Savings in USD (USD/Year)	198,136.18		
Utility Cost Savings in Local Currency (Million USD/Year)	0.198		
Base Case EPI (kWh/m ² /year)	68.0		

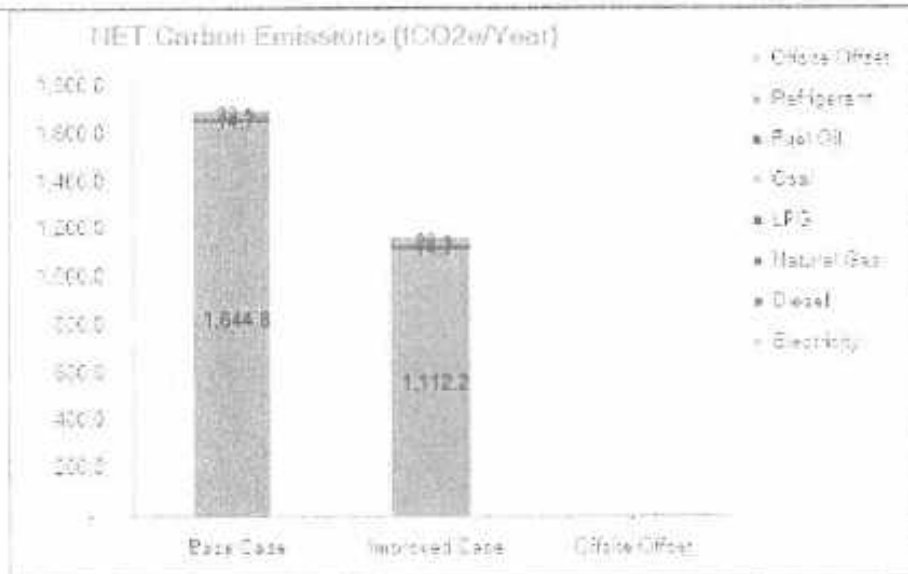
ENERGY SAVINGS

Energy Efficiency Measures 32.39%

Meets EDGE Energy Standard



Net Carbon Emissions: 1,165.9 tCO₂e/Year



Energy Efficiency Measures 32.39%

- ✓ EEM01* Window-to-Wall Ratio: 41.5%
 Base Case Value: 25%
WWR (%): 41.5
- ✓ EEM02 Reflective Roof: Solar Reflectance Index 71
 Base Case Value: 45
SRI: 71.00
- ✓ EEM03 Reflective Exterior Walls: Solar Reflectance Index 69
 Base Case Value: 45
SRI: 69
- ✓ EEM04 External Shading Devices: Annual Average Shading Factor (AASF) 0.33
 Base Case Value: No Shading
AASF: 0.3288
- ✓ EEM05* Insulation of Roof: U-value 1.28 W/m²-K
 Base Case Value: 1.91 W/m²-K
U-Value (W/m²-K): 1.28
- ✓ EEM06* Insulation of Ground/Raised Floor Slab: U-Value 3.19 W/m²-K
 Base Case Value: 0.49 W/m²-K
U-Value (W/m²-K): 3.19
 Edge Insulation Type: None
- ✓ EEM07 Green Roof

	Default	User Entry
Growing Media Depth (mm)	300.00	
Leaf Area Index	5.00	5
Green Roof Area (%)	100%	
- ✓ EEM08* Insulation of Exterior Walls: U-Value 1.2 W/m²-K
 Base Case Value: 1.86 W/m²-K
U-Value (W/m²-K): 1.2
- ✓ EEM09* Efficiency of Glass: U-Value 5.37 W/m²-K, SHGC 0.55 and VT 0.64
 Base Case Value: 5.75 W/m²-K & SHGC 0.8 & VT 0.7
W/m²-K: 5.37 **VT (Factor): 0.64**
SHGC: 0.55
- ✓ EEM10 Air Infiltration of Envelope: 50% Reduction
 Base Case Value: 0.22 L/s-m²
- EEM11 Natural Ventilation
- EEM12 Ceiling Fans
- ✓ EEM13* Cooling System Efficiency: COP (W/W) 3.63
 Base Case System: Packaged Terminal Heat Pump
 Base Case COP: 3.16
 Cooling System: Default Base Case System With Improved Efficiency
- EEM14 Variable Speed Drives

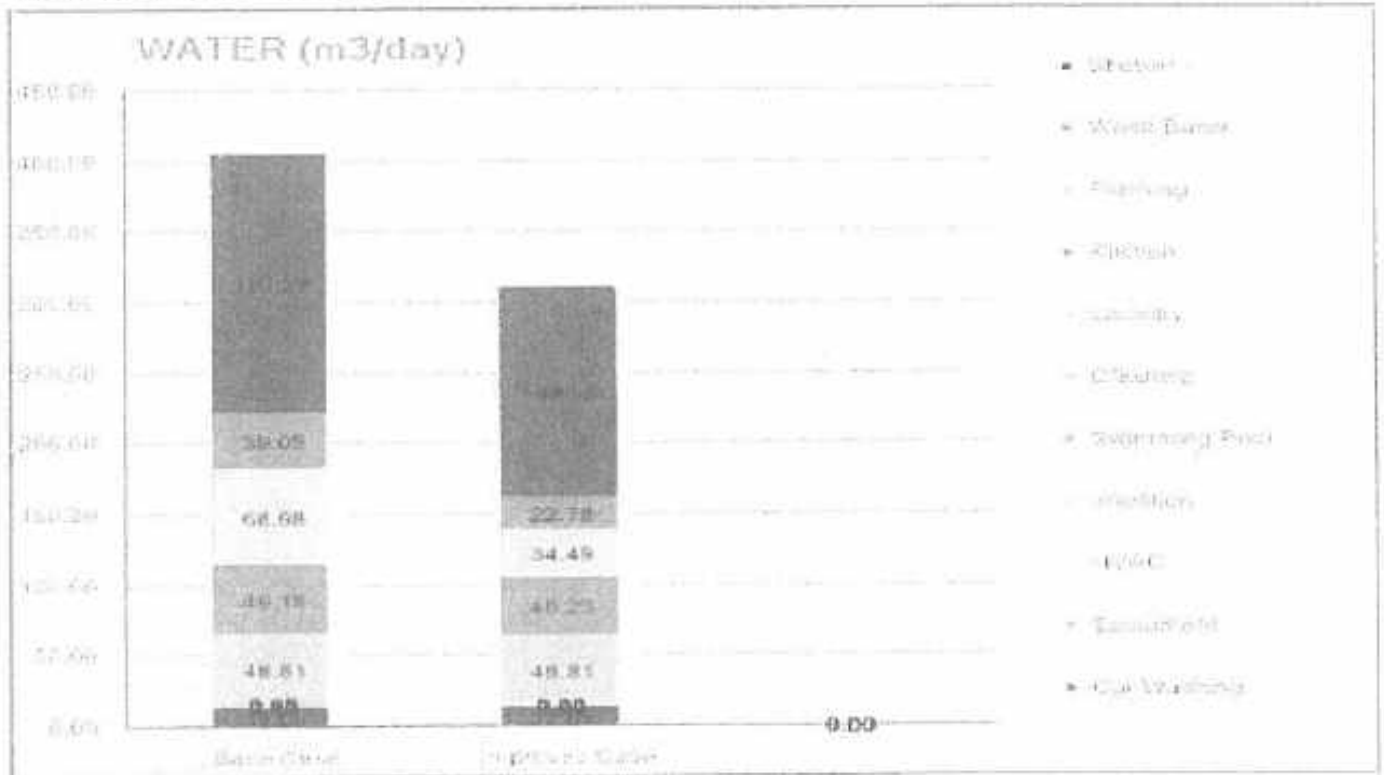
Energy Efficiency Measures 32.39%

EEM15 Fresh Air Pre-conditioning System: Efficiency 65%	EEM26 Demand Control Ventilation for Parking Using CO Sensors																
EEM18 Domestic Hot Water (DHW) System : Solar 50%, Heat Pump 50%, Boiler 0%	EEM29 Efficient Refrigerators and Clothes Washing Machines																
Base Case Solar HW Usage : 0%	EEM30 Submeters for Heating and/or Cooling Systems																
Base Case Hot Water Heater Usage: 0%	EEM31 Smart Meters for Energy																
Base Case Hot Water Heater Efficiency: 100%	EEM32 Power Factor Corrections																
<table border="0"> <thead> <tr> <th>Default Hot Water Usage (%)</th> <th>User Entry Hot Water Usage (%)</th> <th>Default</th> <th>User Entry</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Solar 50%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Heat Pump 50%</td> <td></td> <td>3.00</td> <td>COP</td> </tr> <tr> <td>Boiler 0%</td> <td></td> <td>100%</td> <td>% Efficiency</td> </tr> </tbody> </table>	Default Hot Water Usage (%)	User Entry Hot Water Usage (%)	Default	User Entry	Solar 50%				Heat Pump 50%		3.00	COP	Boiler 0%		100%	% Efficiency	EEM33 Onsite Renewable Energy: 25% of Annual Energy Use
Default Hot Water Usage (%)	User Entry Hot Water Usage (%)	Default	User Entry														
Solar 50%																	
Heat Pump 50%		3.00	COP														
Boiler 0%		100%	% Efficiency														
EEM19 Domestic Hot Water Preheating System	EEM34 Other Energy Saving Measures																
EEM20 Economizers	EEM35 Offsite Renewable Energy Procurement: 100% of Annual Operational CO ₂																
EEM21 Demand Control Ventilation Using CO ₂ Sensors	EEM36 Carbon Offsets: 100% Annual Operational CO ₂																
EEM22 Efficient Lighting for Internal Areas	EEM37 Low-Impact Refrigerants																
Base Case Value: 2.18 W/m ²																	
Efficiency Type: Lighting Power Density																	
EEM23 Efficient Lighting for External Areas																	
EEM24 Lighting Controls																	

WATER SAVINGS

Water Efficiency Measures 23.20%

Meets EDGE Water Standard



Water Efficiency Measures 23.20%

- ✓ WEM01 Water-efficient Showerheads: 5.73 L/min
Base Case Value: 8 L/min
 Bath Type: Showerheads Flow Rate (L/min): 5.73 Hot Water Provision: Yes Bath Tub: Yes
- ✓ WEM02* Water-efficient Faucets for all Bathrooms: 3.5 L/min
Base Case Value: 6 L/min
 Faucet Type: Faucets with Aerators Flow Rate (L/min): 3.50 Hot Water Provision: Yes
- ✓ WEM04* Efficient Water Closets for All Bathrooms: 4.8 L/High volume flush and 3.5 L/Low volume flush
Base Case Value: Single Flush 6 L/Flush
 Type Of Water Closet: Dual Flush High Volume Flush (L/min): 4.80 Low Volume Flush (L/min): 3.50
- WEM06 Water-efficient Bidet: 2 L/min
- ✓ WEM08* Water-efficient Faucets for Kitchen Sinks: 4.5 L/min
Base Case Value: 10 L/min
 Hot Water Provision: Yes Flow Rate (L/min): 4.5

Water Efficiency Measures 23.20%

WEM09 Water-efficient Dishwashers: 10 L/Cycle

WEM10 Water-efficient Pre-rinse Spray Valves for Kitchen: 2 L/min

WEM11 Water-efficient Washing Machines: 35 L/Cycle

✓ WEM12 Swimming Pool Covers: 100% Area Covered

Base Case Value: No Cover

Covered Area (%): 100

WEM13 Water-efficient Landscape Irrigation System: 4 L/m²/day

WEM14 Rainwater Harvesting System: 1 m² of Catchment Area

WEM15 Waste Water Treatment and Recycling System: 100% Treated

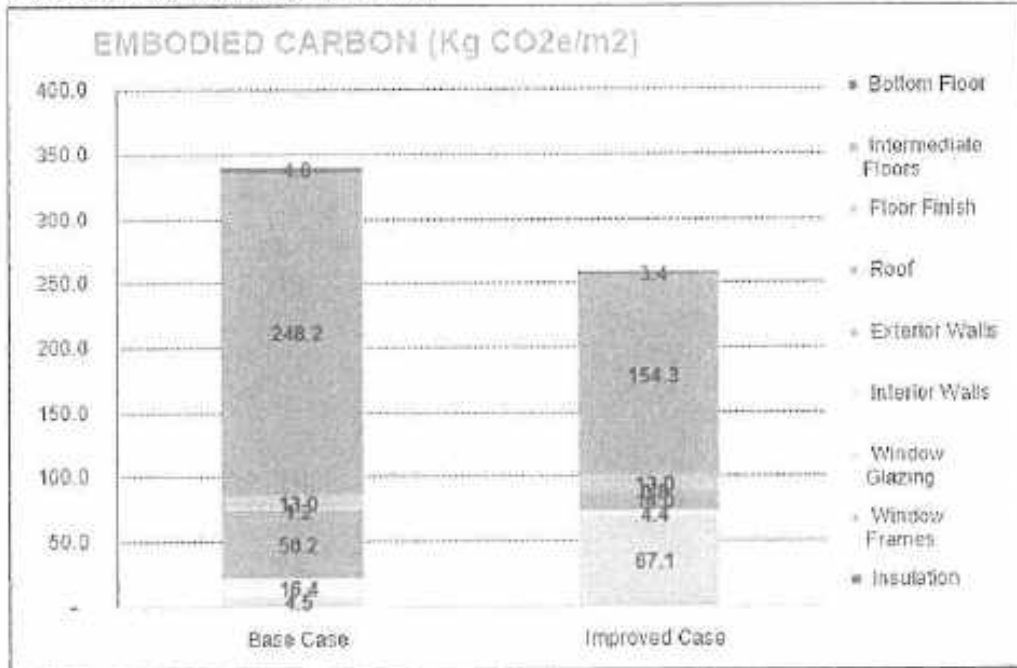
WEM16 Condensate Water Recovery: 100% Recovery

WEM17 Smart Meters for Water

EMBODIED CARBON SAVINGS

Materials Efficiency Measures 24.00%

Meets EDGE Material Standard



Materials Efficiency Measures 24.00%

Project Name: YOO Guayaquil
 Subproject Name: YOO Guayaquil

Improved Case Selection	Building Material	Proportion %	Thickness (mm)	U-Value (W/m ² ·K)	Embodied Carbon(kg/m ²)
MEM01* Bottom Floor Construction Base Case Material: Concrete Slab In-situ Reinforced Conventional Slab Thickness : 100mm & Steel : 35kg/m ²	Type 1 Concrete Slab In-situ Reinforced Conventional Slab	100 %	250	3.19	
MEM02* Intermediate Floor Construction Base Case Material: Concrete Slab In-situ Reinforced Conventional Slab Thickness : 250mm & Steel : 35kg/m ²	Type 1 Concrete Slab In-situ Reinforced Conventional Slab	100 %	250		
MEM03* Floor Finish Base Case Material: Tiled Ceramic Tiles Thickness : 10mm	Type 1 Tiled Ceramic Tiles	100 %	10		
MEM04* Roof Construction Base Case Material: Concrete Slab In-situ Reinforced Conventional Slab Thickness : 250mm & Steel : 35kg/m ²	Type 1 Concrete Slab In-situ Reinforced Conventional Slab	100 %	250	0.61	
MEM05* Exterior Walls Base Case Material: Brick Wall Solid brick (0-25% voids) with external and internal plaster Thickness : 200mm	Type 1 Curtain Wall Aluminum Frame and Opaque Panels (Glass specified separately)	100 %	100	1.20	
MEM06* Interior Walls Base Case Material: Brick Wall Solid brick (0-25% voids) with external and internal plaster	Type 1 Metal Stud Wall with Plasterboard	100 %	120		

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

Materials Efficiency Measures 24.00%

Improved Case Selection	Building Material	Proportion %	Thickness (mm)	U-Value (W/m ² ·K)	Embodied Carbon(kg/m ²)
MEM07* Window Frames Base Case Material: Aluminum	Type 1 Aluminum	100 %			
MEM08* Window Glazing Base Case Material: Single Glazing Thickness: 8mm	Type 1 Single Glazing	100 %	100	2.73	
MEM09* Roof Insulation Base Case Material: X - No Insulation Thickness: 0mm	Type 1 X - No Insulation	100 %			
MEM10* Wall Insulation Base Case Material: X - No Insulation Thickness: 0mm	Type 1 X - No Insulation	100 %			
MEM11* Floor Insulation Base Case Material: Polystyrene Foam Spray on Board Insulation Thickness: 54.3mm	Type 1 X - No Insulation	100 %			

EDGE Certification Checklist

Building Type	Certification Stage	Subproject Name
Apartments	Preliminary	YOO Guayaquil
Water Measures		Preliminary Audit Requirements
WEM01	Low-Flow Showerheads	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plumbing drawings/specifications including make, model, and flow rate of the showerhead(s); and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified showerhead(s) confirming the flow rate at a standard pressure of 3 bar.
WEM02	Low-Flow Faucets for Private Bathrooms	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plumbing drawings/specifications including make, model, and flow rate of the washbasin faucet(s); and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified faucet(s)/flow aerator(s) confirming the flow rate at a standard pressure of 3 bar.
WEM04	Low-Flow Water Closets for Private Bathrooms	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plumbing drawings/specifications including make, model and flush volumes of water closet(s); and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified water closet(s) with information on the flush volume of the main and reduced flushes.
WEM08	Low-Flow Faucets for Kitchen Sink	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plumbing drawings/specifications including make, model and flow rate of kitchen faucet (s) or flow restrictor(s); and ✓ Manufacturer's data sheets for faucet(s)/flow restrictor(s) confirming the flow rate at 3 bar.
WEM12	Swimming Pool Covers	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sizing calculations and manufacturer's data sheets for pool cover(s) to fit the entire pool (s).
Energy Measures		Preliminary Audit Requirements
EEM01	Window to Wall Ratio	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Calculation of "Glazing Area" and "Gross Exterior Wall Area" for each façade of the building, and the average area-weighted WWR; and ✓ All façade elevation drawings showing glazing dimensions and general building dimensions.
EEM02	Reflective Paint/Tiles for Roof	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building plans marking the area of major roof types if more than one type of roof is present; and ✓ Building design drawings showing the roof finish(es). Where the finish is white, this measure can be awarded without further evidence; ✓ If finish is not white, provide one of the following with the solar reflectivity of the roof surface clearly indicated, <ul style="list-style-type: none"> Roof specifications; or Manufacturer's data sheets, or Bill of quantities.
EEM03	Reflective Paint for External Walls	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building plans or elevations highlighting the area of major external wall types if more than one type of external wall is present; and ✓ Building design drawings showing the wall finish(es). Where the finish is white, this measure can be awarded without further evidence;

EEM03	Reflective Paint for External Walls	<ul style="list-style-type: none"> ✓ If finish is not white, provide one of the following with the solar reflectivity of the wall surface clearly indicated. Wall specifications; or Manufacturer's data sheets, or Bill of quantities.
EEM04	External Shading Devices	<ul style="list-style-type: none"> ✓ All façade elevation drawings highlighting the provision of horizontal and vertical shading devices; and ✓ Window details clearly showing the depth of the shading device and the calculation of the proportion.
EEM05	Insulation of Roof	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building plans highlighting the area of major roof types if more than one type of roof is present; and ✓ Detailed drawing(s) showing the layers of roof materials and any U-value specifications; and ✓ Calculation of overall roof U-value using either the calculator provided in the EDGE measure or external calculations; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the specifications for any roof insulation materials clearly highlighted.
EEM06	Insulation of Ground/Exposed Slab	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building plans highlighting the area of major floor slab types if more than one type is present; and ✓ Detailed drawing(s) showing the layers of floor slab materials and any U-value specifications; and ✓ Calculation of overall floor U-value using either the calculator provided in the EDGE measure or external calculations; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or
EEM07	Green Roof	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bill of quantities with the specifications for any floor insulation materials clearly highlighted. ✓ Building plans highlighting the area of green roof; and ✓ Section drawing(s) showing the layers of roof materials and soil depth; and ✓ Leaf Area Index
EEM08	Insulation of External Wall	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building plans highlighting the area of major exterior wall types if more than one type of wall is present; and ✓ Detailed drawing(s) showing the layers of exterior wall materials and any U-value specifications; and ✓ Calculation of overall exterior wall U-value using either the calculator provided in the EDGE measure or external calculations; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials showing the brand and product name and insulating properties of any insulation; or ✓ Bill of quantities with the specifications for any exterior wall insulation materials clearly highlighted.

Project Name: YOO Guayaquil
 Subproject Name: YOO Guayaquil

EEM09	Efficient Glass	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Manufacturer's data sheets showing the seasonal average U-value for the window (including glass and frame) and the solar heat gain coefficient (SHGC) of the glass and frame types; and ✓ A list of different types of windows included in the design (window schedule).
EEM10	Reduce Air Infiltration of Envelope	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings and/or specifications for airtightness to be confirmed during construction using a blower door test; or ✓ For each item below that is present in the building, show schematics/detailed drawings and manufacturer's data sheets showing air flow ratings for all materials intended for use to achieve the airtightness: <ul style="list-style-type: none"> Continuous air barrier on all exterior opaque surfaces (walls, roof, floor if raised) with airtightness ratings Sealed window and door frames and joinery details Sealed envelope penetrations (pipes, ducts, cables) Sealed and taped envelope junctions (wall corners, wall and roof joints) Self-closing external doors Entrance vestibule Air Curtains on external doors Door Sweeps <p>&nbsp;</p>
EEM13	Efficient Water Cooled Screw Chiller	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mechanical and electrical layout drawings showing the location of the external and internal components of the space cooling equipment for all floors; and ✓ Equipment Schedule or Manufacturer's data sheets (with the project specific info highlighted & noted) for the space cooling system specifying efficiency information ✓ For systems including more than one type or size of space cooling system, the design team must provide the weighted average efficiency calculations, calculated either within or outside the EDGE App.
EEM18	Hot Water Generation System	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mechanical and electrical layout drawings showing the location of the water heating equipment for all floors, clearly showing any solar or heat pump water heaters; and ✓ Equipment Schedule or Manufacturer's data sheets (with the project specific info highlighted & noted) for the water heating system(s) specifying efficiency information ✓ For systems including more than one type or size of water heating system, the design team must provide the weighted average efficiency calculations, calculated either within or outside the EDGE App.
EEM22	Energy-Efficient Lighting for Internal Areas	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Electrical layout drawings showing the location and type of all interior lighting fixtures; and ✓ Lighting schedule listing the type and number of bulbs specified for all fixtures; and ✓ Manufacturer's data sheets or calculations showing that the fixtures meet the minimum lumens per watt threshold.
Material Measures		Preliminary Audit Requirements
MEM01	Bottom Floor Construction	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Floor sections showing the materials and thicknesses of the floor(s) ✓ Building plans marking the area of major floor types if more than one type of floor is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the floor slab specifications clearly highlighted.

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

MEM02	Intermediate Floor Construction	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Floor sections showing the materials and thicknesses of the floor(s); and ✓ Building plans marking the area of major floor types if more than one type of floor is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the floor-slab specifications clearly highlighted.
MEM03	Floor Finish	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings showing the flooring specifications selected; and ✓ Building plans highlighting the area of major flooring types if more than one type of flooring is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the flooring materials clearly highlighted.
MEM04	Roof Construction	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Roof sections showing the materials and thicknesses of the roof(s); and ✓ Building plans marking the area of major roof types if more than one type of roof is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the roof material specifications clearly highlighted.
MEM05	Exterior Walls	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings of the external wall sections; and ✓ Building plans or elevations highlighting the area of major external wall types if more than one type of external wall is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the materials used for the walls clearly highlighted.
MEM06	Interior Walls	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings of the internal wall sections; and ✓ Building plans or elevations highlighting the area of major internal wall types if more than one type of internal wall is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified building materials; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the materials used for the walls clearly highlighted.
MEM07	Window Frames	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building elevations marking the window frame(s) specifications; or ✓ A window schedule for the building showing the major window frame types if more than one type of window frame is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified window frames; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the windows/window frames highlighted. ✓ This measure includes exterior glass doors.
MEM08	Window Glazing	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Building elevations marking the window glass specifications; or

Project Name: YOO Guayaquil
Subproject Name: YOO Guayaquil

MEM08	Window Glazing	<ul style="list-style-type: none"> ✓ A window schedule for the building showing the major window glass types if more than one type of glass is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified glazing; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the window glass highlighted. ✓ This measure includes exterior glass doors.
MEM09	Roof Insulation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings marking the type(s) of insulation specified; and ✓ Building plans marking the area of major insulation types if more than one type of insulation is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified insulation; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the insulation materials highlighted.
MEM10	Wall Insulation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings marking the type(s) of insulation specified; and ✓ Building plans marking the area of major insulation types if more than one type of insulation is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified insulation; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the insulation materials highlighted.
MEM11	Floor Insulation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Drawings marking the type(s) of insulation specified; and ✓ Building plans marking the area of major insulation types if more than one type of insulation is present; and ✓ Manufacturer's data sheets for the specified insulation; or ✓ Bill of quantities with the specifications for the insulation materials highlighted.

Project Name: YOO Guayaquil
 Subproject Name: YOO Guayaquil

Associated Subproject(s)

Sr No.	Associated Subproject Name	Country	City
1	YOO Guayaquil	Ecuador	Guayaquil
2	YOO Guayaquil - Locales	Ecuador	Guayaquil
3	Yoo Guayaquil LOCALES	Ecuador	Guayaquil

SECRETARIA GENERAL

Oficio Nro. EPMTMG-SG-2023-1070

Guayaquil, 28 de diciembre de 2023

PARA: Ing. James Casteline
Responsable Técnico

DE: Econ. Paola Cárdenas Valencia
Secretaria General, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Respuesta a la Solicitud de Aprobación de Estudio de Impacto Vial

De mi consideración:

En atención a su oficio No. JACM-097-2023, recibido de fecha 23 de noviembre de 2023, mediante el cual solicita aprobación del Estudio de Impacto Vial correspondiente al Proyecto "YOO - Guayaquil"; me permito informar que después de un análisis y revisión técnica realizado por la Dirección de Planificación de la Movilidad de la EPMTMG, EP., en el ámbito de las competencias de esta institución, el pronunciamiento es el siguiente:

"(...) De acuerdo con los antecedentes y el análisis expuesto, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad, EP., conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial, APRUEBA el Estudio de Impacto Vial del Proyecto "YOO - Guayaquil"; que se desarrollará en el predio signado con el código catastral No. 28-3-3-2-0-0, ubicado entre las calles 3er Pasaje 5 NE y 3er Callejón 11 N-E, para tal efecto, la promotora URIBE SCHWARZKOPF deberá realizar a su costo lo siguiente: (...)"

Con sentimientos de distinguida consideración,

Atentamente,



Econ. Paola Cárdenas Valencia, MSc.

SECRETARIA GENERAL

Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.

Elaborado por BFC

Anexo: Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-4544
Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477
Plano de Señalización Horizontal y Vertical
Notificación de Pago realizado

Copiar: Econ. Manuel Cansino Burgos
Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.

3
20/12/2023
14:14

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec Correo: secretariageneral@atm.gob.ec.



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-2023-4544

Guayaquil, 22 de diciembre de 2023

PARA: Ing. José Franco Magallanes
GERENTE GENERAL, EPMTMG, EP.

DE: Econ. Manuel Cansing Burgos
DIRECTOR PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Aprobación del Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto "YOO Guayaquil"

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPMTMG-SG-PC-2023-2452 recibido el 24 de noviembre de 2023, donde adjunta comunicación suscrita por el Ing. James Casteline, responsable técnico, relacionado con la solicitud de revisión y/o aprobación del **Estudio de Impacto Vial del proyecto "YOO GUAYAQUIL"** que se desarrollará en el Puerto Santa Ana; al respecto traslado a Ud. el memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477 de fecha 21 de diciembre de 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E) y de la Ing. Anauris Cevallos Q., Planificador de Tránsito I, donde se **APRUEBA** el EIV del citado proyecto.

Con sentimientos de distinguida consideración,

Atentamente,



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



Anexos: Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477
Plano de Señalización horizontal y vertical
Notificación de Pago realizado
Memorando No. EPMTMG-SG-2023-2452

Copia: Ing. Laura Mazzini Martínez
JEFA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIÓN Y SERVICIOS (E)
Ing. Anauris Cevallos Quíñonez,
PLANIFICADOR DE TRÁNSITO I

Matriz: Av. del Dombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec

OTM 3896

1 de 1

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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

PARA: Econ. Manuel Cansingde Burgos
Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.

DE: Ing. Laura Mazzini Martínez,
Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), EPMTMG, EP.

Ing. Anauris Cevallos Quiñonez
Planificador de Tránsito I, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Aprobación del Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto "YOO Guayaquil"

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPMTMG-SG-PC-2023-2452 recibido el 24 de noviembre de 2023 donde adjunta el oficio No. JACM-097-2023 suscrito por el Ing. James Castellne responsable técnico, relacionado con la revisión y/o aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto "YOO Guayaquil" que se desarrollará en el predio signado con el código catastral No. 28-3-3-2-0-0 ubicado en el Puerto Santa Ana; al respecto, se informa:

1. ANTECEDENTES. –

- 1.1. El 13 de noviembre de 2023 se convocó a una reunión con el representante de la promotora, el responsable técnico del EIV y técnicos de la Dirección de Planificación de la Movilidad de esta institución para tratar la información presentada en el estudio de impacto vial.
- 1.2. Mediante oficio No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300 de fecha noviembre 16 de 2023 se trasladó las observaciones al estudio de impacto vial del proyecto YOO-Guayaquil.

El proyecto YOO Guayaquil consiste en la construcción de una edificación de 46 niveles de uso mixto residencial y comercial con 633 departamentos, 39 locales comerciales y restaurantes. Habiendo realizado la subsanación de las observaciones emitidas por esta institución, se analiza lo siguiente:

2. ANALISIS. –

- 2.1. El proyecto será edificado sobre un predio con una superficie de 5.499,25 m² ubicado entre las calles 3er Pasaje 5 NE y 3er Callejón 11 N-E, en la Zona ZP1-STA. ANA (ETAPA 3), cuya área de influencia directa incluirá el proyecto The Hills que se encuentra en fase constructiva y es de la misma promotora, además de otros proyectos atractores y generadores de tráfico de uso residencial y comercial, tales como: el Hotel Wyndham; el edificio River Front, Torres Bellini, Santana Lofts, The Point, Emporium, entre otros a lo largo de la calle Numa Pompilio Llona. Ver figura a continuación:

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Rincón Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec

1 de 13

OTA 3896



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023



Figura 01. Implantación del predio del proyecto

- 2.2. La memoria técnica detalla el cuadro de áreas considerando el área bruta de cada nivel de la edificación como se muestra en la siguiente tabla:

UBICACION	AREA	UBICACION	AREA
PLANTA BAJA	2.895,44	PISO 24	2.243,82
MEZANINE	2.945,63	PISO 25	1.730,66
PISO 3	3.085,18	PISOS 26 AL 31 (6 PISOS)	12.922,56
PISO 4	2.921,71	PISO 32	2.103,89
PISO 5	3.208,70	PISO 33	1.682,04
PISOS 6 AL 12 (7 PISOS)	22.600,34	PISOS 34 AL 38 (5 PISOS)	10.005,55
PISO 13	3.228,62	PISO 39	1.866,38
PISO 14	3.129,96	PISO 40	1.488,27
PISO 15	2.308,15	PISOS 41 AL 45 (5 PISOS)	8.887,45
PISO 16	939,06	PLANTA DE TERRAZA	929,92
PISO 17	2.511,24	P. EQUIPOS	306,97
PISOS 18 AL 23 (6 PISOS)	15.078,66	TAPA GRADA	261,4
		AREA TOTAL	109.279,6

Tabla 01. Áreas de construcción del proyecto

- 2.3. En cuanto al acceso del proyecto:

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec

01# 3009

2 de 13



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

- El acceso vehicular se ubicará en lindero oeste del predio que colinda con la calle 3er Pasaje 5 NE, vía que forma parte de un proyecto municipal donde se prevén establecer dos carriles en sentido norte-sur y un carril en sentido sur-norte.
- Para evitar los giros izquierdos en el ingreso y salida de la edificación, la promotora propone como medida mitigación la instalación de separadores de tráfico de polivinilo de 10 cm de ancho, 30 cm de largo y 8,5 cm de altura con delinadores abatibles entre cada separador, cuya sección con dicha adecuación es la detallada en la siguiente figura:

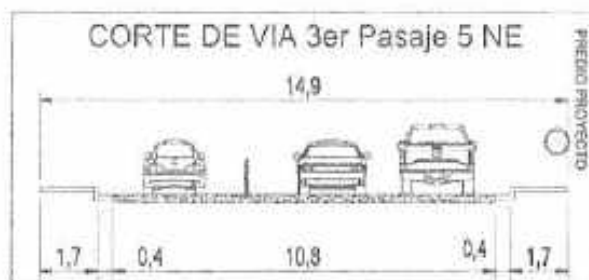


Figura 02. Sección vía 3er Pasaje 5 NE

- El ingreso dispondrá de una calzada de 6,00 m con dos carriles, uno para los visitantes y otro para los residentes con un control de acceso tipo pluma que se situará a 25,00 m de la línea del lindero para que las colas de espera no se desarrollen sobre la calle 3er Pasaje 5 NE; mientras que la salida vehicular contará con una calzada de 6,50 m ubicada en el extremo norte del predio y así mismo se prevé un carril para los propietarios y otro carril para los visitantes. De este mismo lado se encontrará el ingreso y salida peatonal a la zona de espera de valet parking como se observa en la figura 03.



Figura 03. Ingreso y Salida del proyecto

Matriz: Av. del Bombero, KM 7,5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los
Caibos PBX: 04-259-8565 Web: www.atm.gob.ec

3 de 13

OTR 3090



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

- En el linderó sur del predio contiguo al 3^{er} Callejón 11 NE se ubicará el acceso peatonal y que cuenta con un área para el ascenso y descenso de pasajeros que harán uso del servicio de Taxis.
- La memoria técnica menciona la necesidad de remover dos plazas de estacionamientos con parquímetros que interfieran con el acceso previsto a través del 3^{er} Pasaje 5 NE y otras cuatro en el 3^{er} Callejón 11 N-E emplazadas en el área considerada para el ascenso y descenso de pasajeros.
- La figura 04 muestra los flujos de entrada y salida de proyecto a través de los distribuidores de tráfico de Puerto Santa Ana además de la reforma prevista con dispositivos de seguridad vial en el 3^{er} Pasaje 5 NE; el flujo en sentido sur norte puede ingresar a través de la Av. Juan Javier Marcos y Aguirre con un giro hacia el 2^{do} Pasaje 5 NE y finalmente pueden tomar el distribuidor de tráfico para dirigirse hacia el 3^{er} Callejón 11 NE o hasta el 3^{er} Pasaje 5 NE.

El flujo proveniente en sentido Oeste y/o Norte pueden tomar la Calle Sgto. Bultrón hasta el redondel de las calles Numa Pompilio (Pa. De España) y el 2^{do} Pasaje 5 NE. El flujo de salida deberá tomar el 3^{er} Pasaje 5 NE hasta el distribuidor de tráfico del 2^{do} Pasaje N-E y el 4^{to} Callejón 11 NE para tomar el ramal de salida hacia la Av. Juan Javier Marcos y Aguirre o bien, podrán avanzar más hacia al norte a través del 3^{er} Pasaje 5 NE para tomar el 5^{to} Callejón 11 NE y salir a la avenida principal.



Figure 04: Flujos de entrada y salida del proyecto

2.4. En cuanto a la cantidad y distribución de estacionamientos:

- El cálculo fue realizado de acuerdo con lo especificado en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil corresponde el uso "Habitacional (Condominio o Multifamiliar)" en el área residencial; mientras que en el área comercial fue aplicado el uso de "Comercio Al Detal (Al por menor)" con los usos específicos de "Locales

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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

Comerciales al por Menor" y Restaurantes; además lo indicado en la Ordenanza de Estímulo a la Transportación Eléctrica y la Norma INEN 2248 de Accesibilidad de las Personas al Medio Físico y que se detalla en la tabla 02. La tabla 03 muestra la cantidad de estacionamientos ofertados en el proyecto para la actividad residencial y la comercial; en el anexo 1 se detallan los estacionamientos asignados a propietarios y visitantes.

USO	USO ESPECÍFICO	REQUERIDO NORMA	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (u)	ÁREA (m ²)	LIVIANOS	PESADOS
Habitacional (Condominio o Multifamiliar)	Para edificaciones de desarrollo vertical y/o de desarrollo urbanísticos, se considera a partir de 5 unidades de vivienda	1 parqueo por cada Unidad de Vivienda en desarrollos verticales. <i>Suites dobles con un dormitorio, dos Suites equivalen a una Unidad de Vivienda.</i>	ESTUDIOS - 1 DORMITORIO	182		91	
			DPTO. - 1 DORMITORIO	136		68	
			DPTO. - 2 DORMITORIOS	273		273	
			DPTO. - 3 DORMITORIOS	43		43	
		Visitantes: 20% del total exigido para vehiculos y/o motos	VISITANTES				95
RESIDENCIAL	MOVILIDAD REDUCIDA	1 por cada 25 lugares o fracción (visitantes)				4*	
	VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	2% del total resultante de livianos (visitantes)				2*	
Comercio al Detal (Al por menor)	Restaurantes	1 por cada 20 m ² de área de atención al público (área de mesas)	ÁREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO		500,50	25	
	Locales comerciales al por menor	1 por cada 80 m ² de atención al público, más 1 espacio de estacionamiento para carga/descarga de productos	ÁREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO		3.599,36	45	1
	MOVILIDAD UNIPERSONAL SOST.	1 cada 80 m ² de construcción				72	
COMERCIAL	MOVILIDAD REDUCIDA	1 por cada 25 lugares o fracción				3*	
	VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	2% del total resultante de livianos				1*	
TOTAL						712	1

Nota: Los valores con asterisco () están incluidos en el total de livianos*

Tabla 02. Estacionamientos requeridos en el proyecto

DESCRIPCIÓN		REQUERIDOS	OFERTADOS
ÁREA RESIDENCIAL	RESIDENTES	475	580
	VISITANTES	95	107
ÁREA COMERCIAL	RESTAURANTE	25	25
	LOCALES COMERCIALES	45	45
	CARGA/DESCARGA	1	1
	MOVILIDAD UNIPERSONAL SOSTENIBLE	72	76
MOTOCICLETAS	-	18	
MOVILIDAD REDUCIDA	7*	25*	
VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	3*	11*	
COMPARTIDOS MOV. REDUCIDA/ELECTRICOS	-	7*	

Nota: Los valores con asterisco () están incluidos en el total de livianos visitantes*

Tabla 03. Estacionamientos requeridos y ofertados en el proyecto

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec



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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

- Las plazas de estacionamiento para vehículos livianos estarán ubicadas desde la primera planta alta con anchos variables desde 2,50 m y 5,00 m de largo.
- Los estacionamientos para los visitantes, entre estos movilidad reducida y vehículos eléctricos se encontrarán desde la primera planta alta y a partir de la cuarta planta alta se ubicarán los estacionamientos de los locales comerciales, atención al público y residentes.
- Para los estacionamientos de las bicicletas, se instalarán racks de doble altura para almacenar dos bicicletas simultáneamente por cada uno los cuales tendrán 2,00 m de largo y 2,50 m de alto, se empizarán en la planta baja.
- El estacionamiento para la carga/descarga estará ubicado en el linderó norte del predio, posee dimensiones de 7,00 m de largo y 6,71 de ancho; estos vehículos podrán entrar y salir a través del acceso vehicular en el 3er Pasaje 5 NE.

2.5. En cuanto a los datos de tránsito:

- Los aforos vehiculares fueron levantados en los puntos que se muestran en la tabla 03 y la hora de máxima demanda de la mañana (HMD) se produjo desde las 07h45 hasta las 08h45 y durante la tarde desde las 17h45 hasta las 18h45.

DESCRIPCIÓN	VOLÚMENES DE TRÁNSITO HMD	
Redondel 1: Calles Sargento Bultrón, Paseo de España (Numa Pompilio), 2º Pasaje 5 NE y 2º Callejón 11 NE		
	Mañana: 1.884 veh eq/hora	Tarde: 1.792 veh eq/hora

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9556 Web: www.atm.gob.ec



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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

<p>Redondel 2: 2° Pasaje 5 N-E y 3er Callejón 11 N-E</p>	<p>Mañana: 1.692 veh eq/hora</p> <p>Tarde: 1.367 veh eq/hora</p>
<p>Redondel 3: 2° Pasaje 5 N-E y 4to Callejón 11 NE</p>	<p>Mañana: 1.508 veh eq/hora</p> <p>Tarde: 1.358 veh eq/hora</p>
<p>Intersección 1: 2do Pasaje 5 N-E y 5to Callejón 11 NE</p>	<p>Mañana: 71 veh eq/hora</p> <p>Tarde: 204 veh eq/hora</p>

Matriz: Av. del Bombero, KM 7,5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Galbos PBX: 04-250-9555 Web: www.atm.gob.ec



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

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

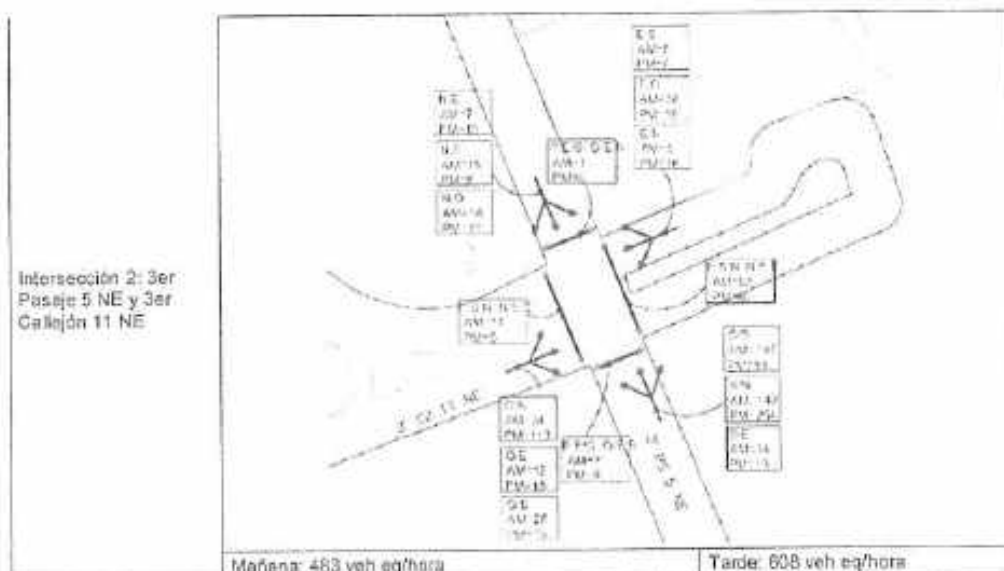


Tabla 04. Volúmenes de tránsito durante Hora de Máxima Demanda

- En lo que respecta a la Generación y Distribución de Viajes en el proyecto, el estudio demuestra que este proyecto generará al menos 5.890 viajes por día y la mayor parte de los viajes se producirán durante la hora de máxima demanda de la tarde, cuya distribución presenta que, de acuerdo con las actividades de la edificación, en el área residencial entran 266 veh/h y entran 114 veh/h; en el área comercial entran 70 veh/h y salen 70 veh/h y en los restaurantes entran 30 veh/h y salen 13 veh/h. Ver figura a continuación:

	cantidad	unidad	Generación viajes/h	Generación de viajes	% AM	AM			PM			
						entrar	salir	tot. veh	entrar	salir	tot. veh	
Departamento	573	m ²	5	1796	8%	63	243	304	10%	268	114	380
Localiza. comercial	2092	m ²	0.43	1551	3%	28	19	47	9%	70	70	140
Restaurantes	501	m ²	1.08	541	1%	8	2	5	2%	30	13	43
Totales				5890		97	264	355		368	197	563

Figura 05. Generación y distribución de viajes proyecto YOO

- Según el EIV se estima que para el año 2028 se completará al menos el 50% de la construcción de los proyectos Yoo-Guayaquil y The Hills (actualmente en construcción) y estarán culminados para el año 2033; la memoria detalla en cuanto a las proyecciones del flujo vehicular que en la actualidad el 94% del tráfico entra al Puerto Santa Ana a



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

través del redondel 1 y el 6% por la Av. Juan Javier Marcos en sentido sur/norte y se considera que el 50% del proyecto The Hills utilizará el redondel 3 y la intersección 1 para la salida y que los flujos del proyecto YOO harán uso de los redondeles 2 y 3 y las intersecciones 1 y 2.

- En vista de que los volúmenes de tránsito son mayores durante la hora de máxima de la tarde que se produce desde las 17h45 hasta las 18h45 la siguiente tabla extraída del EIV muestra los volúmenes proyectados considerando los flujos generados y atraídos por los proyectos Yoo-Guayaquil y The Hills.

7.5.1. Proyección de tráfico hora pico pm con proyecto

PROYECCIÓN DE FLUJOS CON PROYECTO		Proyección anual				
Hora Pico PM		2023	2028	2033	2038	2043
Hora Pico veh/flujo	RD 2	1792	2574	3311	4039	4859
Hora Pico veh/flujo	RD 3	1367	2218	2811	3401	4099
Hora Pico veh/flujo	RD 1	1359	2307	2987	3625	4309
Hora Pico veh/flujo	INT 1	274	384	509	647	793
Hora Pico veh/flujo	INT 2	408	579	753	938	1136

Tabla 32. Proyección de flujos de las intersecciones hora pico PM con proyectos Yoo-Guayaquil

Figura 06. Proyección de tráfico Hora de Máxima Demanda de la tarde

- El análisis de Capacidad y Nivel de Servicio fue realizado según el EIV en el 2do Pasaje S N-E, siendo esta la vía principal en el sector del proyecto; actualmente opera con el Nivel de Servicio "E" durante las horas pico de la mañana y de la tarde y se estima que dentro de 5 años el nivel de servicio cambiará a "F" de modo que dicha vía se encontrará sobresaturada y disminuirá la calidad operativa del tránsito en el sector.
- El análisis de la calidad de operación en los redondeles e intersecciones mencionadas fue realizado según el EIV, con el software de microsimulación PTV Vissim haciendo uso de los datos levantados en los aforos vehiculares y peatonales en el sector, obteniendo los siguientes niveles de servicio durante la hora de máxima demanda:

Calle		Long cola	Cela Max	Veh	LOS	LOS #	Retraso
Redondel 1	Total	69.07	186.75	159	F	6	196.16
Redondel 2	Total	40.7	175.11	201	E	5	36.25
Redondel 3	Total	4.51	86.19	170	A	3	9.5
Intersección 1	Total	1.82	51.17	673	A	2	4.07
Intersección 2	Total	5.8	134.69	186	C	3	18.52

Tabla 33. Análisis de intersecciones hora pico pm flujos actuales

Figura 07. Análisis de los redondeles e intersecciones del sector del proyecto (flujos actuales)

Con los volúmenes proyectados a cinco años con el funcionamiento de los proyectos Yoo-Guayaquil y The Hills el nivel de servicio será el siguiente:



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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

Calle		Long cola	Cola Max	Veh	LOS	LOS #	Retraso
Redondel 1	Total	69.98	186.73	177	F	6	212.23
Redondel 2	Total	200.1	489.09	508	F	6	77.20
Redondel 3	Total	8.83	120.57	193	B	2	11.86
Intersección 1	Total	1.10	44.4	529	A	1	4.97
Intersección 2	Total	5.27	172.2	180	A	1	9.72

Tabla 08. Análisis de intersecciones y flujos proyectados

Figura 08. Análisis de los redondel e intersecciones del sector del proyecto con flujos proyectados

- Mediante el oficio No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300, esta institución solicitó al responsable técnico del EIV el análisis de la intersección entre el 3er Pasaje 5 NE y el 3er callejón 11 N-E (intersección 2) que son las vías de influencia directa del proyecto, con el propósito de que se verifique la necesidad de implementación de dispositivos semafóricos; para lo cual, el estudio concluye que la evaluación de los justificativos para la instalación de semáforos a partir de los volúmenes de tránsito aforados más los flujos que generará el proyecto a futuro, dio como resultado que la intersección no precisa de dichos dispositivos de control.

- 2.6. La M.I. Municipalidad de Guayaquil prevé la ejecución del proyecto "REPOTENCIACIÓN DE LA VIALIDAD Y MOVILIDAD URBANA NUEVA VÍA DE ACCESO CALLE 3 PASAJE 5 NE PARA LA FASE 3 DE PUERTO SANTA ANA - PARROQUIA TARQUI" para lo cual la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil dio respuesta a la solicitud de revisión y aprobación de los planos de implantación vial y señalización definitiva del proyecto, mediante oficio No. EPMTMG-DPM-2023-4345 de fecha 07 de diciembre de 2023; donde se incluye la señalización de la intersección entre las calles 3er Pasaje 5 NE y el 3er Callejón 11 N-E donde se emplazará el proyecto "YOO-Guayaquil". Ver figura a continuación:



Figura 09. Señalización horizontal/vertical y dispositivos de seguridad vial en intersección 3er Pasaje 5 NE y 3er Callejón 11 NE

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Celbos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec

10 de 13

OTW 3898



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

3. CONCLUSIÓN. –

De acuerdo con los antecedentes y el análisis expuesto, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil (EPMTMG, EP), conforme a nuestra competencia en tránsito, movilidad y seguridad vial **APRUEBA** el Estudio de Impacto Vial del proyecto de "YOO - Guayaquil" que se desarrollará en el predio signado con el código catastral No. 28-3-3-2-0-0 ubicado entre las calles 3er Pasaje 5 NE y 3er Callejón 11 N-E, para tal efecto la promotora URIBE SCHWARZKOPF deberá realizar a su costo lo siguiente:

- a) Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial conforme a las normas del reglamento ecuatoriano técnico INEN RTE-004. Disponer de un plan de mantenimiento para la señalización de tránsito horizontal y vertical.
- b) En cuanto a la circulación peatonal, cumplir con lo indicado en la Norma Técnica Ecuatoriana (NTE) INEN 2248 de Accesibilidad de las Personas al Medio Físico: "(...) De no existir el área de circulación peatonal, se debe implementar en el piso al mismo nivel de las plazas de estacionamiento una franja de seguridad peatonal de uso preferencial (...)". La franja de seguridad debe tener un ancho libre mínimo de 0,90 m y debe asegurar la continuidad de la circulación peatonal desde las plazas de estacionamientos hacia las aceras y accesos del proyecto.
- c) Construir rampas de acceso a las aceras para las personas con movilidad reducida en el interior del predio y en el acceso del proyecto.
- d) Realizar la actividad de carga y descarga conforme establece la Ordenanza de Circulación del Cantón Guayaquil vigente esto es, los vehículos pesados con una longitud máxima de 10 m y un peso máximo de 15 ton podrán circular en el horario entre las 20h00 a 06h00; la actividad de carga y descarga podrá ser realizada de lunes a viernes entre las 05h00 a 06h00 y en la noche entre las 20h00 a 23h00; fines de semana y feriados podrá ser realizada entre las 14h00 a 20h00.
- e) Implementar las cinco áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos menores que tendrán capacidad para 18 motocicletas ofertadas en el proyecto.
- f) Instalar los racks de doble altura en la planta baja de la edificación para el almacenamiento de 76 bicicletas.
- g) Implementar en las plazas de estacionamiento preferencial la franja de transferencia de 1,20 m de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2248.



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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

- h) Implementar los estacionamientos de acuerdo con las exigencias de las ordenanzas vigentes y lo ofertado en la memoria técnica los mismos que quedarán distribuidos en la edificación como se detalla a continuación:

Estacionamientos livianos	Cantidad Ofertada
Propietarios (residentes)	580
Visitantes (residentes)	54
Movilidad Reducida (visitantes)	25
Vehículos Eléctricos (visitantes)	11
Compartido Movilidad Reducida/Eléctrico (visitantes)	7
Propietarios (Locales Comerciales)	45
Visitantes (Restaurantes)	25
TOTAL	757

Nota: Los parqueos destinados para visitantes no serán vendibles

Tabla #3. Cantidad de Estacionamientos ofertados en el proyecto

- i) Gestionar con la EPMTMG, EP la factibilidad para la remoción de los parquímetros ubicados en las calles 3er Pasaje 5 NE y 3er Callejón 11 N-E, que obstruyen la accesibilidad al proyecto.
- j) Implementar los dispositivos de seguridad vial tipo separadores de tráfico como complemento a los delineadores tubulares para la división del carril en sentido norte-sur de los dos carriles sur-norte en el 3er Pasaje 5 NE con la finalidad de evitar los giros izquierdos para ingresar y salir del proyecto.

La promotora deberá coordinar de manera conjunta con la M.I. Municipalidad de Guayaquil las reformas sugeridas en el estudio de impacto vial del proyecto "The Hills" aprobadas mediante oficio No. EPMTMG-DPM-2022-2223 de fecha julio 12 de 2022 y que fueron referidas en este estudio, en vista de que ambos son proyectos inmobiliarios de gran magnitud que generarán impacto sobre las vías adyacentes del Puerto Santa Ana y dichas reformas son requeridas para mejorar la vialidad del sector; se describen a continuación:

Reformas para mejorar la vialidad	Entidad que lo ejecuta	Horizonte de Planeación	Periodo de Tiempo
Implementación de Bifurcación y señalización en el 5to callejón 11 NE, cul-de-sac de 4to Callejón 11 NE	Promotor	Corto Plazo	2 años
Cambio direccional en el ingreso a Puerto Santa Ana por medio de Rotonda 1 y en la calle Numa Pompilio (Pa. España)	M.I. Municipalidad de Guayaquil	Corto Plazo	2 años
Reformas geométricas en redondeles del sector Puerto Santa Ana, incremento de capacidad en la Vía Juan Javier Marcos Aguirre, y nueva salida desde Puerto Santa Ana 2 hacia vía principal	M.I. Municipalidad de Guayaquil	Corto Plazo	2 años
Implementación de paso semideprimido, viaducto, intersección tipo diamante	M.I. Municipalidad de Guayaquil	Largo Plazo	10 años

Tabla #5. Mejoras a implementarse en el sector Puerto Santa Ana

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec



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



Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-477

Guayaquil, diciembre 21 de 2023

En cuanto al mencionado proyecto municipal "REPOTENCIACIÓN DE LA VIALIDAD Y MOVILIDAD URBANA NUEVA VÍA DE ACCESO CALLE 3 PASAJE 5 NE PARA LA FASE 3 DE PUERTO SANTA ANA – PARROQUIA TARQUI", en caso de que no se encuentre ejecutado previo a la inauguración del proyecto "YOO GUAYAQUIL", la promotora URIBE SCHWARZKOPF deberá instalar las señales de tránsito horizontales, verticales y dispositivos de seguridad vial a su costo en la intersección del 3er Pasaje 5 NE y el 3er Callejón 11 NE. Adicionalmente, de presentarse problemas operacionales a futuro en la operación de la intersección de dichas vías resultantes del tráfico generado y atraído por el proyecto objeto de estudio, la promotora deberá adoptar la respectiva medida de mitigación que deberá ser implementada a su costo y coordinado con esta institución.

El Promotor/Propietario del Proyecto "YOO-Guayaquil" ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 109.279,60 m² de construcción conforme a lo detallado en la tabla 01 de "Áreas de construcción del proyecto". 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 aprobación de la inspección final en el Proyecto "YOO-Guayaquil".

Atentamente,

Ing. Laura Mazzini Martínez.
JEFE DE GESTIÓN DE
AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)

Ing. Anauris Cevallos Quiñonez
PLANIFICADOR DE TRÁNSITO I

Elaborado por LMM /ACQ
Anexos: Plano de Señalización Horizontal y vertical
Anexo 1
Notificación de Pago realizado
Memorando No. EPMTMG-SG-PC-2023-2452
Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-4045
Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-4345

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec

13 de 13

078 3896



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

Laura Mazzini M.

De: notificaciones.axis@atm.gob.ec
Enviado el: martes, 19 de diciembre de 2023 16:48
Para: fsegovia@uribeschwärzkopf.com
CC: notificaciones.axis@atm.gob.ec
Asunto: (ATM) Estado de Solicitud - REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

NOTIFICACIÓN DE PAGO REALIZADO

Estimado Usuario:

Con relación al trámite de "REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL (costo por metro cuadrado de construcción)", su Solicitud de Pago No. SOL-15479539, de fecha 14/12/2023 , ha sido procesado con éxito.

En los próximos días será remitido a su correo electrónico el informe técnico de aprobación.

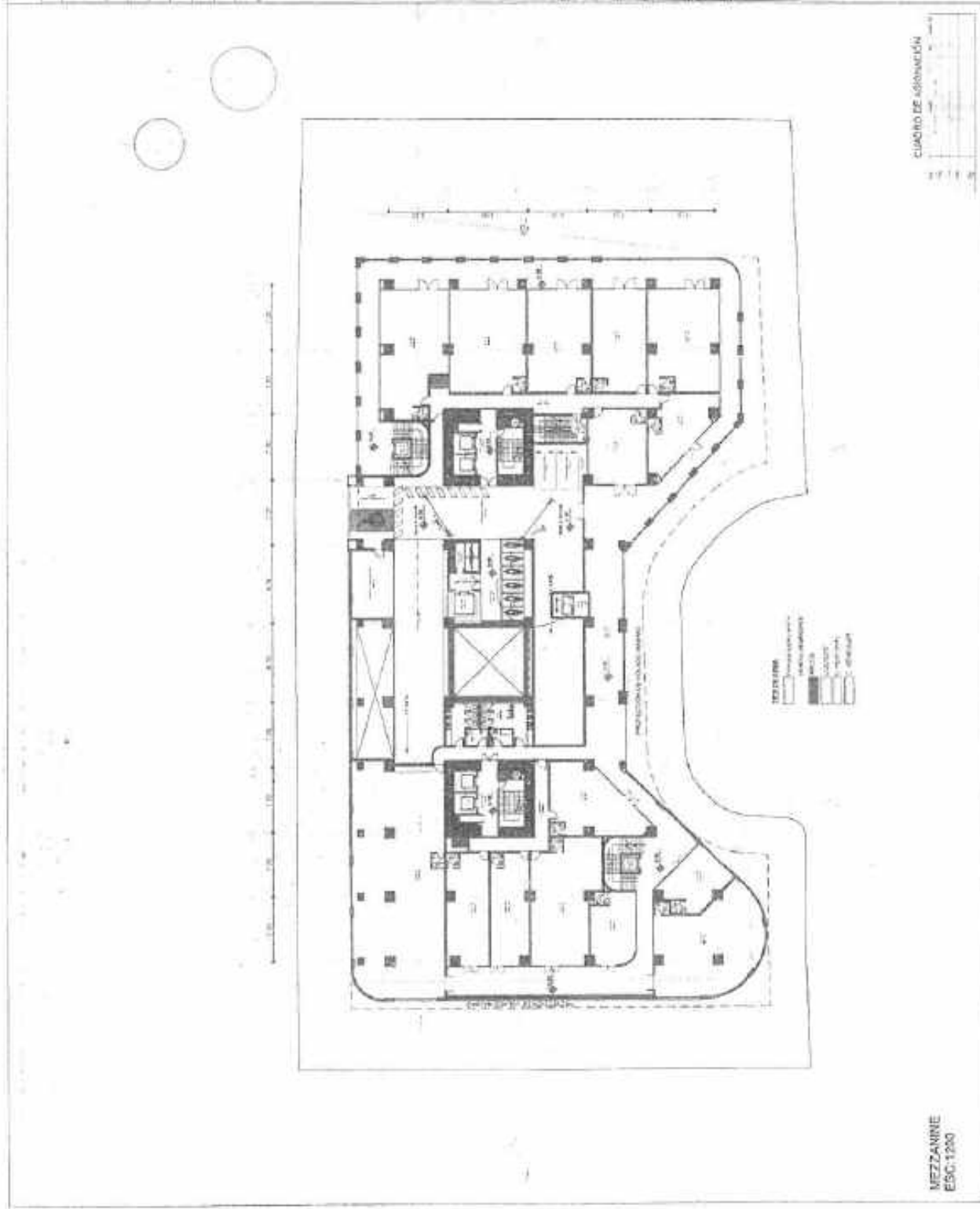
En caso de consultas y reclamos, puede escribirnos al correo electrónico tasasy servicios@atm.gob.ec

Agencia de Tránsito y Movilidad

ATM

SIMBOLOGÍA CLAVES	
	RECTO MONOMATERIALES
	RECTO MONOMATERIALES PÓLIS
	RECTO BLENDA/REVESTIMIENTO PÓLIS
	RECTO PÓLIS/REVEST.
	RECTO PÓLIS/REVEST.
	RECTO PÓLIS/REVEST.
	RECTO PÓLIS/REVEST.
	RECTO PÓLIS/REVEST.
	RECTO PÓLIS/REVEST.
	RECTO PÓLIS/REVEST.

PROYECTO	YOO GVE
CLIENTE	MAGNUM
PROYECTISTA	SAATCHI & SAATCHI
FECHA	17/08/2011
ESCALA	1:100
PROYECTISTA	SAATCHI & SAATCHI
PROYECTISTA	SAATCHI & SAATCHI

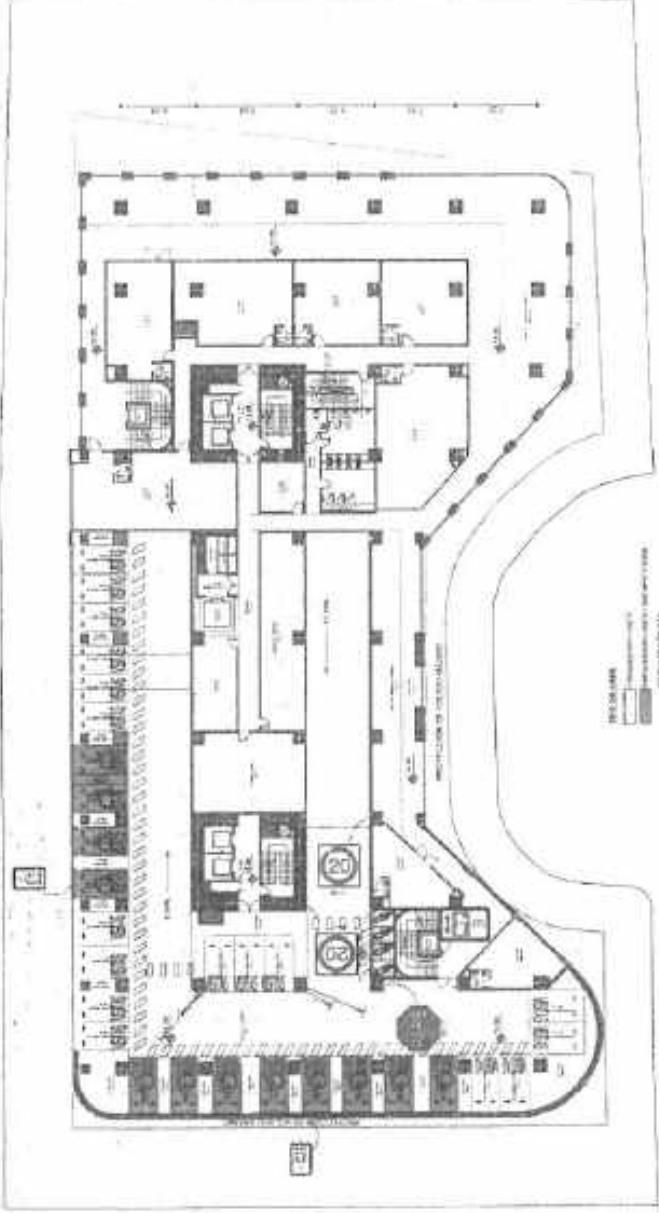


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

MEZZANINE
ESC: 1:200

SISTEMAS DE INGENIERIA	
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE CIMENTACION
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE ESTRUCTURA
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE ACABADOS INTERIORES
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE ACABADOS EXTERIORES
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE ALUMBRADO
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE VENTILACION
<input type="checkbox"/>	SISTEMA DE CALENTAMIENTO
<input checked="" type="checkbox"/>	SISTEMA DE ELEVADORES
<input checked="" type="checkbox"/>	SISTEMA DE PROTECCION INCENDIO
<input checked="" type="checkbox"/>	SISTEMA DE PROTECCION ANTIRROBO

PROYECTO		100-036	
FECHA		1975	
AUTOR		833-0001	
TITULO		PISO 2	
ESCALA		1:100	
AUTOR		AV	
FECHA		1975	



LEYENDA

[Symbol]	ESTRUCTURA
[Symbol]	ACABADOS INTERIORES
[Symbol]	ACABADOS EXTERIORES
[Symbol]	ALUMBRADO
[Symbol]	VENTILACION
[Symbol]	CALENTAMIENTO
[Symbol]	ELEVADORES
[Symbol]	PROTECCION INCENDIO
[Symbol]	PROTECCION ANTIRROBO

CUADRO DE ATRIBUCION

NO.	DESCRIPCION	FECHA
1	PROYECTO	1975
2
3
4
5
6
7
8
9
10

PISO 2
ESC. 1:200

SMBOLINA INACTOS	
<input type="checkbox"/>	DUCTO ALIMENTACION FUE
<input type="checkbox"/>	DUCTO REFRIGERACION ACQUA FRIDA
<input type="checkbox"/>	DUCTO REFRIGERACION REFRIGERACION
<input type="checkbox"/>	DUCTO AMBIENTAL
<input type="checkbox"/>	DUCTO ELECTRICIDAD
<input checked="" type="checkbox"/>	DUCTO REFRIGERACION
<input checked="" type="checkbox"/>	DUCTO REFRIGERACION REFRIGERACION
<input checked="" type="checkbox"/>	DUCTO REFRIGERACION REFRIGERACION

YOO GWE	
PROYECTO	YOO GWE
FECHA	12/21/20
ESCALA	1:200
HOJA	01
PROYECTISTA	YOO GWE



LEGENDA

[Symbol]	ACQUA FRIDA
[Symbol]	REFRIGERACION
[Symbol]	REFRIGERACION REFRIGERACION
[Symbol]	REFRIGERACION
[Symbol]	REFRIGERACION
[Symbol]	REFRIGERACION
[Symbol]	REFRIGERACION

INDICACIONES

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

FISO 5
E6C-1200

DISPOSICIÓN DE MATERIALES	
	CONCRETO
	BRICK
	ISOLACION
	PISO
	PARED
	TAPAJUNTA
	PUERTA
	VENTANA
	ESCALERA
	LIFT
	EQUIPO MECANICO
	EQUIPO ELECTRICIDAD
	EQUIPO PLUMBERIA
	EQUIPO INCENDIO
	MUEBLES

PROYECTO: 4000 STE	
RES. No.	
LUGAR: (MALLER)	
Escala: 1:100	
Fecha: 1978	
Autor: J.A.	
Revisado: J.A.	



MUEBLES	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...

PISO 14
ESC: 1/200

ANEXO 1 CUADRO DE ASIGNACION DE PARQUEOS			
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 1	PARQUEO DE CARGA 760	24.50	
TOTAL	1		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 1 - DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	1		
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 2	12.50	
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 3	12.50	
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 4	12.50	
TOTAL	4		
Nivel 2	VEHICULOS MENORES 38	14.75	
Nivel 2	VEHICULOS MENORES 39	12.75	
TOTAL	2		
TOTAL	6		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 5	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 6	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 7	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 8	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 14	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 15	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 16	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 20	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 21	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 22	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 23	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 28	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 29	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 30	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 31	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 32	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 33	12.50	
TOTAL	17		
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 17 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 13 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 9 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 10- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 11- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 12- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 24- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 25- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 26- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 27- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 18- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 19- DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	12		
Nivel 3	VEHICULOS MENORES 765	12.75	
TOTAL	1		
TOTAL	30		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 34	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 37	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 40	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 41	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 47	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 54	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 55	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 56	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 57	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 65	13.11	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 66	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 67	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 72	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 73	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 74	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 75	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 76	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 77	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 78	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 79	13.40	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 83	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 84	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 85	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 86	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 91	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 92	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 93	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 94	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 95	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 96	12.50	
TOTAL	30		

Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 87- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 85- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 88- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 89- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 90- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 81- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 82- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 52- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 44- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 80- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 64- DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	11		
Nivel 4	VEHICULOS MENORES 53	11.29	
TOTAL	1		
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 63- CARGA ELECTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 62- CARGA ELECTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 60- CARGA ELECTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 61- CARGA ELECTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 51- CARGA ELECTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 45- CARGA ELECTRICA- DISCAPACITADO	12.50	
TOTAL	6		
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 58- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 59- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 48- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 49- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 50- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 46- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 42- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 43- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 70- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 71- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 68- CARGA ELECTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 69- CARGA ELECTRICA	12.50	
TOTAL	12		
TOTAL	60		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 5	PARQUEADERO 97- VIVIENDA	12.50	DPTO 3407-A
Nivel 5	PARQUEADERO 98- VIVIENDA	12.50	DPTO 3809-A
Nivel 5	PARQUEADERO 99- VIVIENDA	12.50	DPTO 3609-A
Nivel 5	PARQUEADERO 101- VIVIENDA	12.50	DPTO 502-B
Nivel 5	PARQUEADERO 104- VIVIENDA	12.50	DPTO 505-A
Nivel 5	PARQUEADERO 107- VIVIENDA	12.50	DPTO 508-A
Nivel 5	PARQUEADERO 108- VIVIENDA	12.50	DPTO 507-B
Nivel 5	PARQUEADERO 109- VIVIENDA	12.50	DPTO 508-A
Nivel 5	PARQUEADERO 110- VIVIENDA	12.50	DPTO 509-A
Nivel 5	PARQUEADERO 123- VIVIENDA	12.50	DPTO 3710-B
Nivel 5	PARQUEADERO 124- VIVIENDA	12.50	DPTO 3212-B
Nivel 5	PARQUEADERO 125- VIVIENDA	12.50	DPTO 3611-B
Nivel 5	PARQUEADERO 126- VIVIENDA	12.50	DPTO 4511-B
Nivel 5	PARQUEADERO 128- VIVIENDA	12.50	DPTO 4502-B
Nivel 5	PARQUEADERO 143- VIVIENDA	12.50	DPTO 3709-A
Nivel 5	PARQUEADERO 144- VIVIENDA	12.50	DPTO 3509-A
Nivel 5	PARQUEADERO 146- VIVIENDA	13.40	DPTO 4305-B
Nivel 5	PARQUEADERO 147- VIVIENDA	12.50	DPTO 3418-B
Nivel 5	PARQUEADERO 151- VIVIENDA	12.50	DPTO 3518-B
TOTAL	19		20
Nivel 5	PARQUEADERO 116- COMERCIAL	12.50	LOC 1
Nivel 5	PARQUEADERO 117- COMERCIAL	12.50	LOC 20
Nivel 5	PARQUEADERO 119- COMERCIAL	15.00	LOC 22
Nivel 5	PARQUEADERO 120- COMERCIAL	12.50	LOC 17
Nivel 5	PARQUEADERO 122- COMERCIAL	12.50	LOC 18
Nivel 5	PARQUEADERO 129- COMERCIAL	12.50	LOC 29
Nivel 5	PARQUEADERO 130- COMERCIAL	12.50	LOC 30
Nivel 5	PARQUEADERO 131- COMERCIAL	12.50	LOC 3
Nivel 5	PARQUEADERO 132- COMERCIAL	13.11	LOC 8
Nivel 5	PARQUEADERO 142- COMERCIAL	12.50	LOC 9
Nivel 5	PARQUEADERO 145- COMERCIAL	12.50	LOC 21
Nivel 5	PARQUEADERO 152- COMERCIAL	12.50	LOC 4
Nivel 5	PARQUEADERO 153- COMERCIAL	12.50	LOC 6
Nivel 5	PARQUEADERO 154- COMERCIAL	12.50	LOC 16
Nivel 5	PARQUEADERO 155- COMERCIAL	12.50	LOC 25
Nivel 5	PARQUEADERO 156- COMERCIAL	12.50	LOC 23
Nivel 5	PARQUEADERO 157- COMERCIAL	12.50	LOC 26
Nivel 5	PARQUEADERO 158- COMERCIAL	12.50	LOC 24
Nivel 5	PARQUEADERO 159- COMERCIAL	12.50	LOC 27
Nivel 5	PARQUEADERO 160- COMERCIAL	12.50	LOC 28
Nivel 5	PARQUEADERO 161- COMERCIAL	12.50	LOC 13
Nivel 5	PARQUEADERO 162- COMERCIAL	12.50	LOC 12
Nivel 5	PARQUEADERO 163- COMERCIAL	12.50	LOC 11
Nivel 5	PARQUEADERO 148- COMERCIAL	12.50	LOC 2
Nivel 5	PARQUEADERO 149- COMERCIAL	12.50	LOC 7
Nivel 5	PARQUEADERO 150- COMERCIAL	12.50	LOC 15
Nivel 5	PARQUEADERO 127- COMERCIAL	12.50	LOC 5

TOTAL	27		27
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 105	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 111	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 112	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 113	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 133	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 134	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 135	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 136	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 137	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 138	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 139	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 140	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 141	12.50	
TOTAL	13		
Nivel 5	VEHICULOS MENORES 11B	11.75	
TOTAL	1		
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 114-DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 115-DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	2		
Nivel 5	PARQUEADERO 103-ATENCION AL PUBLICO	13.75	ATP
TOTAL	1		
TOTAL	63		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 6	PARQUEADERO 164 -VIVIENDA	12.50	DPTO 607-B
Nivel 6	PARQUEADERO 166 -VIVIENDA	12.50	DPTO 605-A
Nivel 6	PARQUEADERO 167 -VIVIENDA	12.50	DPTO 606-A
Nivel 6	PARQUEADERO 172 -VIVIENDA	12.50	DPTO 608-A
Nivel 6	PARQUEADERO 173 -VIVIENDA	12.50	DPTO 602-B
Nivel 6	PARQUEADERO 174 -VIVIENDA	12.50	DPTO 609-B
Nivel 6	PARQUEADERO 176 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4107-B
Nivel 6	PARQUEADERO 177 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4408-B
Nivel 6	PARQUEADERO 178 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4309-B
Nivel 6	PARQUEADERO 179 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3810-B
Nivel 6	PARQUEADERO 180 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3811-B
Nivel 6	PARQUEADERO 181 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3411-B
Nivel 6	PARQUEADERO 186 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4510-B
Nivel 6	PARQUEADERO 187 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4411-B
Nivel 6	PARQUEADERO 188 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3410-B
Nivel 6	PARQUEADERO 189 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4402-B
Nivel 6	PARQUEADERO 190 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4410-B
Nivel 6	PARQUEADERO 191 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4302-B
Nivel 6	PARQUEADERO 192 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4401-B
Nivel 6	PARQUEADERO 193 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4211-B
Nivel 6	PARQUEADERO 194 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4513-B
Nivel 6	PARQUEADERO 195 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4413-B
Nivel 6	PARQUEADERO 196 -VIVIENDA	13.11	DPTO 4312-B
Nivel 6	PARQUEADERO 198 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4509-B
Nivel 6	PARQUEADERO 200 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4202-B
Nivel 6	PARQUEADERO 204 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3706-B
Nivel 6	PARQUEADERO 206 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3806-B
Nivel 6	PARQUEADERO 207 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3409-A
Nivel 6	PARQUEADERO 208 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3208-A
Nivel 6	PARQUEADERO 209 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4212-B
Nivel 6	PARQUEADERO 210 -VIVIENDA	13.40	DPTO 4112-B
Nivel 6	PARQUEADERO 211 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4313-B
Nivel 6	PARQUEADERO 212 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4409-B
Nivel 6	PARQUEADERO 213 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2309-B
Nivel 6	PARQUEADERO 214 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4213-B
Nivel 6	PARQUEADERO 215 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4113-B
Nivel 6	PARQUEADERO 216 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3818-B
Nivel 6	PARQUEADERO 217 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3718-B
Nivel 6	PARQUEADERO 218 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3618-B
Nivel 6	PARQUEADERO 219 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4405-B
Nivel 6	PARQUEADERO 220 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4505-B
Nivel 6	PARQUEADERO 221 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4308-B
Nivel 6	PARQUEADERO 222 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2310-B
Nivel 6	PARQUEADERO 223 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4508-B
Nivel 6	PARQUEADERO 224 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4207-B
Nivel 6	PARQUEADERO 225 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4307-B
Nivel 6	PARQUEADERO 226 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4407-B
Nivel 6	PARQUEADERO 227 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4507-B
Nivel 6	PARQUEADERO 761 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3308-A
TOTAL	49		
Nivel 6	PARQUEADERO 168 - COMERCIAL	12.50	LOC 10
Nivel 6	PARQUEADERO 169 - COMERCIAL	12.50	LOC 10
Nivel 6	PARQUEADERO 170 - COMERCIAL	12.50	LOC 14
Nivel 6	PARQUEADERO 171 - COMERCIAL	12.50	LOC 14
Nivel 6	PARQUEADERO 175 - COMERCIAL	12.50	LOC 11A
Nivel 6	PARQUEADERO 182 - COMERCIAL	12.50	LOC 37
Nivel 6	PARQUEADERO 183 - COMERCIAL	12.50	LOC 37
Nivel 6	PARQUEADERO 184 - COMERCIAL	12.50	LOC 38
Nivel 6	PARQUEADERO 185 - COMERCIAL	12.50	LOC 38

Nivel 6	PARQUEADERO 197 - COMERCIAL	12.50	LOC 31
Nivel 6	PARQUEADERO 199 - COMERCIAL	12.50	LOC 32
Nivel 6	PARQUEADERO 201 - COMERCIAL	12.50	LOC 33
Nivel 6	PARQUEADERO 202 - COMERCIAL	12.50	LOC 36
Nivel 6	PARQUEADERO 203 - COMERCIAL	12.50	LOC 34
Nivel 6	PARQUEADERO 205 - COMERCIAL	12.50	LOC 35
TOTAL	15		15
Nivel 6	PARQUEADERO 165-ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
TOTAL	1		
TOTAL	65		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 7	PARQUEADERO 228 -VIVIENDA	12.50	DPTO 702-B
Nivel 7	PARQUEADERO 230 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2406-PBD
Nivel 7	PARQUEADERO 231 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2406-PAD
Nivel 7	PARQUEADERO 232 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2407-PBD
Nivel 7	PARQUEADERO 233 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2407-PAD
Nivel 7	PARQUEADERO 234 -VIVIENDA	12.50	DPTO 705-A
Nivel 7	PARQUEADERO 235 -VIVIENDA	12.50	DPTO 706-A
Nivel 7	PARQUEADERO 236 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3207-C
Nivel 7	PARQUEADERO 237 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3207-C
Nivel 7	PARQUEADERO 238 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4506-C
Nivel 7	PARQUEADERO 239 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4506-C
Nivel 7	PARQUEADERO 240 -VIVIENDA	12.50	DPTO 709-B
Nivel 7	PARQUEADERO 241 -VIVIENDA	12.50	DPTO 707-B
Nivel 7	PARQUEADERO 242 -VIVIENDA	12.50	DPTO 708-A
Nivel 7	PARQUEADERO 243 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2210-B
Nivel 7	PARQUEADERO 244 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2209-B
Nivel 7	PARQUEADERO 245 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4209-B
Nivel 7	PARQUEADERO 246 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2806-C
Nivel 7	PARQUEADERO 247 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2806-C
Nivel 7	PARQUEADERO 248 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3109-B
Nivel 7	PARQUEADERO 249 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4210-B
Nivel 7	PARQUEADERO 252 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2413-C
Nivel 7	PARQUEADERO 253 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2413-C
Nivel 7	PARQUEADERO 254 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3118-B
Nivel 7	PARQUEADERO 255 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3112-B
Nivel 7	PARQUEADERO 256 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2918-B
Nivel 7	PARQUEADERO 257 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2818-B
Nivel 7	PARQUEADERO 258 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3012-B
Nivel 7	PARQUEADERO 259 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2810-B
Nivel 7	PARQUEADERO 260 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2912-B
Nivel 7	PARQUEADERO 261 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2718-B
Nivel 7	PARQUEADERO 262 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4009-B
Nivel 7	PARQUEADERO 263 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2812-B
Nivel 7	PARQUEADERO 264 -VIVIENDA		DPTO 4501-B
Nivel 7	PARQUEADERO 265 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2706-C
Nivel 7	PARQUEADERO 266 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3911-B
Nivel 7	PARQUEADERO 267 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2706-C
Nivel 7	PARQUEADERO 268 -VIVIENDA	12.50	DPTO 1909-B
Nivel 7	PARQUEADERO 269 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4109-B
Nivel 7	PARQUEADERO 270 -VIVIENDA	12.50	DPTO 1910-B
Nivel 7	PARQUEADERO 271 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4108-B
Nivel 7	PARQUEADERO 272 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2009-B
Nivel 7	PARQUEADERO 273 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2110-B
Nivel 7	PARQUEADERO 274 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2109-B
Nivel 7	PARQUEADERO 277 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4311-B
Nivel 7	PARQUEADERO 278 -VIVIENDA		DPTO 4310-B
Nivel 7	PARQUEADERO 279 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2618-B
Nivel 7	PARQUEADERO 280 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3018-B
Nivel 7	PARQUEADERO 281 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4301-B
Nivel 7	PARQUEADERO 282 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4102-B
Nivel 7	PARQUEADERO 283 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4201-B
Nivel 7	PARQUEADERO 284 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3211-B
Nivel 7	PARQUEADERO 285 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3210-B
Nivel 7	PARQUEADERO 286 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2809-B
Nivel 7	PARQUEADERO 287 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4101-B
Nivel 7	PARQUEADERO 288 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3909-B
Nivel 7	PARQUEADERO 289 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3606-B
Nivel 7	PARQUEADERO 290 -VIVIENDA	12.50	DPTO 1709-B
Nivel 7	PARQUEADERO 291 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2010-B
Nivel 7	PARQUEADERO 292 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3406-B
Nivel 7	PARQUEADERO 293 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3506-B
Nivel 7	PARQUEADERO 294 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4208-B
Nivel 7	PARQUEADERO 295 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3606-B
TOTAL	63		
Nivel 7	PARQUEADERO 250 - COMERCIAL	12.50	LOC 19
Nivel 7	PARQUEADERO 100-COMERCIAL	12.50	LOCAL 14
Nivel 7	PARQUEADERO 251 -COMERCIAL	12.50	LOC19
TOTAL	3		
Nivel 7	PARQUEADERO 275-ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 7	PARQUEADERO 276-ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 7	PARQUEADERO 229-ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
TOTAL	3		

TOTAL	69	AREA	ASIGNACION
NIVEL	NOMBRE		
Nivel 8	PARQUEADERO 296 - VIVIENDA	12.50	DPTO 802-B
Nivel 8	PARQUEADERO 298 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3106-C
Nivel 8	PARQUEADERO 299 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3106-C
Nivel 8	PARQUEADERO 301 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4206-C
Nivel 8	PARQUEADERO 302 - VIVIENDA	12.50	DPTO 805-A
Nivel 8	PARQUEADERO 303 - VIVIENDA	12.50	DPTO 806-A
Nivel 8	PARQUEADERO 304 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4406-C
Nivel 8	PARQUEADERO 305 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4406-C
Nivel 8	PARQUEADERO 306 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3906-C
Nivel 8	PARQUEADERO 307 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3906-C
Nivel 8	PARQUEADERO 308 - VIVIENDA	12.50	DPTO 807-B
Nivel 8	PARQUEADERO 309 - VIVIENDA	12.50	DPTO 808-A
Nivel 8	PARQUEADERO 310 - VIVIENDA	12.50	DPTO 809-B
Nivel 8	PARQUEADERO 311 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4205-B
Nivel 8	PARQUEADERO 312 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3511-B
Nivel 8	PARQUEADERO 313 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3510-B
Nivel 8	PARQUEADERO 314 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3009-B
Nivel 8	PARQUEADERO 315 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4110-B
Nivel 8	PARQUEADERO 316 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2910-B
Nivel 8	PARQUEADERO 317 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2909-B
Nivel 8	PARQUEADERO 318 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3113-C
Nivel 8	PARQUEADERO 319 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3113-C
Nivel 8	PARQUEADERO 320 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3013-C
Nivel 8	PARQUEADERO 321 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3013-C
Nivel 8	PARQUEADERO 322 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4111-B
Nivel 8	PARQUEADERO 323 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3913-B
Nivel 8	PARQUEADERO 324 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3312-B
Nivel 8	PARQUEADERO 325 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2712-B
Nivel 8	PARQUEADERO 326 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2612-B
Nivel 8	PARQUEADERO 327 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2321-B
Nivel 8	PARQUEADERO 328 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4012-B
Nivel 8	PARQUEADERO 329 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2121-B
Nivel 8	PARQUEADERO 330 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3101-B
Nivel 8	PARQUEADERO 331 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2902-B
Nivel 8	PARQUEADERO 332 - VIVIENDA	13.11	DPTO 3209-B
Nivel 8	PARQUEADERO 333 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3505-B
Nivel 8	PARQUEADERO 335 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3508-B
Nivel 8	PARQUEADERO 336 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3010-B
Nivel 8	PARQUEADERO 337 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3608-B
Nivel 8	PARQUEADERO 338 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4304-B
Nivel 8	PARQUEADERO 339 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1708-B
Nivel 8	PARQUEADERO 340 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3705-B
Nivel 8	PARQUEADERO 341 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4105-B
Nivel 8	PARQUEADERO 342 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3708-B
Nivel 8	PARQUEADERO 345 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3102-B
Nivel 8	PARQUEADERO 346 - VIVIENDA	13.40	DPTO 2221-B
Nivel 8	PARQUEADERO 347 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2021-B
Nivel 8	PARQUEADERO 348 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3902-B
Nivel 8	PARQUEADERO 349 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2802-B
Nivel 8	PARQUEADERO 350 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3001-B
Nivel 8	PARQUEADERO 351 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3004-B
Nivel 8	PARQUEADERO 352 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3504-B
Nivel 8	PARQUEADERO 353 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3002-B
Nivel 8	PARQUEADERO 354 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2609-B
Nivel 8	PARQUEADERO 355 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2610-B
Nivel 8	PARQUEADERO 356 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3405-B
Nivel 8	PARQUEADERO 357 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4204-B
Nivel 8	PARQUEADERO 358 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4404-B
Nivel 8	PARQUEADERO 359 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3805-B
Nivel 8	PARQUEADERO 360 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3808-B
Nivel 8	PARQUEADERO 361 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3610-B
Nivel 8	PARQUEADERO 362 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1809-B
Nivel 8	PARQUEADERO 363 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1810-B
Nivel 8	PARQUEADERO 300 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4206-C
TOTAL	64		
Nivel 8	PARQUEADERO 343 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 334 - ATENCION AL PUBLICO	14.75	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 297 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 102 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 344 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
TOTAL	5		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 9	PARQUEADERO 364 - VIVIENDA	12.50	DPTO 902-B
Nivel 9	PARQUEADERO 366 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2906-C
Nivel 9	PARQUEADERO 367 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2906-C
Nivel 9	PARQUEADERO 368 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 369 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 370 - VIVIENDA	12.50	DPTO 806-A
Nivel 9	PARQUEADERO 371 - VIVIENDA	12.50	DPTO 907-B
Nivel 9	PARQUEADERO 372 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4306-C

Nivel 9	PARQUEADERO 373 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4305-C
Nivel 9	PARQUEADERO 374 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 375 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 376 - VIVIENDA	12.50	DPTO 905-A
Nivel 9	PARQUEADERO 377 - VIVIENDA	12.50	DPTO 908-A
Nivel 9	PARQUEADERO 378 - VIVIENDA	12.50	DPTO 909-B
Nivel 9	PARQUEADERO 379 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4008-B
Nivel 9	PARQUEADERO 380 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2905-B
Nivel 9	PARQUEADERO 381 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2805-B
Nivel 9	PARQUEADERO 382 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3910-B
Nivel 9	PARQUEADERO 383 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3309-B
Nivel 9	PARQUEADERO 384 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1926-B
Nivel 9	PARQUEADERO 385 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2311-B
Nivel 9	PARQUEADERO 386 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2913-C
Nivel 9	PARQUEADERO 387 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2913-C
Nivel 9	PARQUEADERO 388 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2813-C
Nivel 9	PARQUEADERO 389 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2813-C
Nivel 9	PARQUEADERO 390 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1921-B
Nivel 9	PARQUEADERO 391 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3217-B
Nivel 9	PARQUEADERO 392 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2901-B
Nivel 9	PARQUEADERO 393 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2702-B
Nivel 9	PARQUEADERO 394 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2602-B
Nivel 9	PARQUEADERO 395 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2226-B
Nivel 9	PARQUEADERO 396 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3903-B
Nivel 9	PARQUEADERO 397 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2703-B
Nivel 9	PARQUEADERO 398 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2126-B
Nivel 9	PARQUEADERO 399 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1720-B
Nivel 9	PARQUEADERO 400 - VIVIENDA	13.11	DPTO 3311-B
Nivel 9	PARQUEADERO 401 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2208-B
Nivel 9	PARQUEADERO 402 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2405-B
Nivel 9	PARQUEADERO 403 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2409-B
Nivel 9	PARQUEADERO 404 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2904-B
Nivel 9	PARQUEADERO 405 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3604-B
Nivel 9	PARQUEADERO 406 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3905-B
Nivel 9	PARQUEADERO 407 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2709-B
Nivel 9	PARQUEADERO 408 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3005-B
Nivel 9	PARQUEADERO 409 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2710-B
Nivel 9	PARQUEADERO 410 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3105-B
Nivel 9	PARQUEADERO 411 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2213-A
Nivel 9	PARQUEADERO 412 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3310-B
Nivel 9	PARQUEADERO 413 - VIVIENDA	13.40	DPTO 2326-B
Nivel 9	PARQUEADERO 414 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2418-B
Nivel 9	PARQUEADERO 415 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2821-B
Nivel 9	PARQUEADERO 416 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2601-B
Nivel 9	PARQUEADERO 417 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2026-B
Nivel 9	PARQUEADERO 418 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4013-B
Nivel 9	PARQUEADERO 419 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1826-B
Nivel 9	PARQUEADERO 420 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1725-B
Nivel 9	PARQUEADERO 421 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4010-B
Nivel 9	PARQUEADERO 422 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4002-B
Nivel 9	PARQUEADERO 423 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3104-B
Nivel 9	PARQUEADERO 424 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3404-B
Nivel 9	PARQUEADERO 425 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2705-B
Nivel 9	PARQUEADERO 426 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3704-B
Nivel 9	PARQUEADERO 427 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3804-B
Nivel 9	PARQUEADERO 428 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4104-B
Nivel 9	PARQUEADERO 429 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3408-B
Nivel 9	PARQUEADERO 430 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3908-B
Nivel 9	PARQUEADERO 431 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2313-A
Nivel 9	PARQUEADERO 762 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2313-A
TOTAL	67		
Nivel 9	PARQUEADERO 411 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 9	PARQUEADERO 365 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
TOTAL	2		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 10	PARQUEADERO 432 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1002-B
Nivel 10	PARQUEADERO 433 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1004-E
Nivel 10	PARQUEADERO 434 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3110-B
Nivel 10	PARQUEADERO 435 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3110-B
Nivel 10	PARQUEADERO 436 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4106-C
Nivel 10	PARQUEADERO 437 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4106-C
Nivel 10	PARQUEADERO 438 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1008-A
Nivel 10	PARQUEADERO 439 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1005-A
Nivel 10	PARQUEADERO 440 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3711-B
Nivel 10	PARQUEADERO 441 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3711-B
Nivel 10	PARQUEADERO 442 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2606-C
Nivel 10	PARQUEADERO 443 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2606-C
Nivel 10	PARQUEADERO 444 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1006-A
Nivel 10	PARQUEADERO 445 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1007-B
Nivel 10	PARQUEADERO 446 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1009-B
Nivel 10	PARQUEADERO 447 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2410-B
Nivel 10	PARQUEADERO 448 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2211-B
Nivel 10	PARQUEADERO 449 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4005-B

Nivel 10	PARQUEADERO 450 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1911-B
Nivel 10	PARQUEADERO 451 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1905-B
Nivel 10	PARQUEADERO 452 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2911-A
Nivel 10	PARQUEADERO 454 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2713-C
Nivel 10	PARQUEADERO 455 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2713-C
Nivel 10	PARQUEADERO 456 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3813-C
Nivel 10	PARQUEADERO 457 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3813-C
Nivel 10	PARQUEADERO 458 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2402-B
Nivel 10	PARQUEADERO 459 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2401-B
Nivel 10	PARQUEADERO 460 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3317-B
Nivel 10	PARQUEADERO 461 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2518-B
Nivel 10	PARQUEADERO 462 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2322-A
Nivel 10	PARQUEADERO 463 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2222-A
Nivel 10	PARQUEADERO 464 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2122-A
Nivel 10	PARQUEADERO 465 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2022-A
Nivel 10	PARQUEADERO 466 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1922-A
Nivel 10	PARQUEADERO 468 - VIVIENDA	13.11	DPTO 2801-B
Nivel 10	PARQUEADERO 469 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2510-B
Nivel 10	PARQUEADERO 470 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2008-B
Nivel 10	PARQUEADERO 471 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2005-B
Nivel 10	PARQUEADERO 472 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2109-B
Nivel 10	PARQUEADERO 473 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2105-B
Nivel 10	PARQUEADERO 474 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2604-B
Nivel 10	PARQUEADERO 475 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2704-B
Nivel 10	PARQUEADERO 476 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2308-B
Nivel 10	PARQUEADERO 477 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3205-B
Nivel 10	PARQUEADERO 478 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2205-B
Nivel 10	PARQUEADERO 479 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2013-A
Nivel 10	PARQUEADERO 480 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2113-A
Nivel 10	PARQUEADERO 481 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4001-B
Nivel 10	PARQUEADERO 482 - VIVIENDA	13.40	DPTO 4011-B
Nivel 10	PARQUEADERO 484 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2324-E
Nivel 10	PARQUEADERO 485 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2323-E
Nivel 10	PARQUEADERO 486 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1721-A
Nivel 10	PARQUEADERO 483 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2325-E
Nivel 10	PARQUEADERO 490 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2225-E
Nivel 10	PARQUEADERO 491 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2223-E
Nivel 10	PARQUEADERO 492 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1905-B
Nivel 10	PARQUEADERO 493 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2306-B
Nivel 10	PARQUEADERO 494 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2208-B
Nivel 10	PARQUEADERO 495 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2111-B
Nivel 10	PARQUEADERO 496 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2804-B
Nivel 10	PARQUEADERO 497 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3904-B
Nivel 10	PARQUEADERO 498 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2305-B
Nivel 10	PARQUEADERO 499 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2605-B
Nivel 10	PARQUEADERO 453 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3011-A
Nivel 10	PARQUEADERO 467 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1822-A
TOTAL	65		
Nivel 10	PARQUEADERO 487 - ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 10	PARQUEADERO 488-ATENCION AL PUBLICO	14.75	ATP
Nivel 10	PARQUEADERO 121 -ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 10	PARQUEADERO 483-ATENCION AL PUBLICO	16.50	ATP
TOTAL	4		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 11	PARQUEADERO 500 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1102-B
Nivel 11	PARQUEADERO 501 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1105-A
Nivel 11	PARQUEADERO 502 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3007-C
Nivel 11	PARQUEADERO 503 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3007-C
Nivel 11	PARQUEADERO 504 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3107-C
Nivel 11	PARQUEADERO 505 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3107-C
Nivel 11	PARQUEADERO 506 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1106-A
Nivel 11	PARQUEADERO 507 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1107-B
Nivel 11	PARQUEADERO 508 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2907-C
Nivel 11	PARQUEADERO 509 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2907-C
Nivel 11	PARQUEADERO 510 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2807-C
Nivel 11	PARQUEADERO 511 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2807-C
Nivel 11	PARQUEADERO 512 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1108-A
Nivel 11	PARQUEADERO 513 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1109-B
Nivel 11	PARQUEADERO 514 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1104-E
Nivel 11	PARQUEADERO 515 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1908-B
Nivel 11	PARQUEADERO 516 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3507-A
Nivel 11	PARQUEADERO 517 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2404-B
Nivel 11	PARQUEADERO 519 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2611-A
Nivel 11	PARQUEADERO 520 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2711-A
Nivel 11	PARQUEADERO 521 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2811-A
Nivel 11	PARQUEADERO 522 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3713-C
Nivel 11	PARQUEADERO 523 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3713-C
Nivel 11	PARQUEADERO 524 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2613-C
Nivel 11	PARQUEADERO 525 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2613-C
Nivel 11	PARQUEADERO 527 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2124-E
Nivel 11	PARQUEADERO 528 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3814-E
Nivel 11	PARQUEADERO 530 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2125-E

Nivel 11	PARQUEADERO 531 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2024-E
Nivel 11	PARQUEADERO 532 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2023-E
Nivel 11	PARQUEADERO 533 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2714-E
Nivel 11	PARQUEADERO 534 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3617-E
Nivel 11	PARQUEADERO 535 - VIVIENDA	13.11	DPTO 3817-E
Nivel 11	PARQUEADERO 537 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2019-A
Nivel 11	PARQUEADERO 538 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2318-A
Nivel 11	PARQUEADERO 539 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2411-A
Nivel 11	PARQUEADERO 540 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2218-A
Nivel 11	PARQUEADERO 541 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1811-B
Nivel 11	PARQUEADERO 542 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4004-B
Nivel 11	PARQUEADERO 543 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2006-B
Nivel 11	PARQUEADERO 544 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3204-B
Nivel 11	PARQUEADERO 545 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2509-B
Nivel 11	PARQUEADERO 546 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1805-B
Nivel 11	PARQUEADERO 547 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1913-A
Nivel 11	PARQUEADERO 548	12.50	DPTO 1806-B
Nivel 11	PARQUEADERO 549	12.50	DPTO 3717-E
Nivel 11	PARQUEADERO 550	13.40	DPTO 3516-E
Nivel 11	PARQUEADERO 553	12.50	DPTO 3614-E
Nivel 11	PARQUEADERO 555	12.50	DPTO 2025-E
Nivel 11	PARQUEADERO 559	12.50	DPTO 2119-A
Nivel 11	PARQUEADERO 560	12.50	DPTO 2219-A
Nivel 11	PARQUEADERO 561	12.50	DPTO 1919-A
Nivel 11	PARQUEADERO 562	12.50	DPTO 1808-B
Nivel 11	PARQUEADERO 563	12.50	DPTO 3507-A
Nivel 11	PARQUEADERO 564	12.50	DPTO 2106-B
Nivel 11	PARQUEADERO 565	12.50	DPTO 3707-A
Nivel 11	PARQUEADERO 566	12.50	DPTO 3807-A
Nivel 11	PARQUEADERO 567	12.50	DPTO 2011-B
Nivel 11	PARQUEADERO 756	12.50	DPTO 3305-B
Nivel 11	PARQUEADERO 535	12.50	DPTO 3512-E
TOTAL	60		
Nivel 11	PARQUEADERO 556-ATENCION AL PUBLICO	14.75	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 557-ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 558-ATENCION AL PUBLICO	15.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 554 -ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 551-ATENCION AL PUBLICO	16.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 552-ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 529 -ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 518-ATENCION AL PUBLICO	14.75	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 526 -ATENCION AL PUBLICO	12.50	ATP
TOTAL	9		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 12	PARQUEADERO 568	12.50	DPTO 1202-B
Nivel 12	PARQUEADERO 569	12.50	DPTO 1204-E
Nivel 12	PARQUEADERO 570	12.50	DPTO 2607-C
Nivel 12	PARQUEADERO 571	12.50	DPTO 2607-C
Nivel 12	PARQUEADERO 572	12.50	DPTO 2707-C
Nivel 12	PARQUEADERO 573	12.50	DPTO 2707-C
Nivel 12	PARQUEADERO 574	12.50	DPTO 1205-A
Nivel 12	PARQUEADERO 575	12.50	DPTO 1206-A
Nivel 12	PARQUEADERO 576	12.50	DPTO 3307-C
Nivel 12	PARQUEADERO 577	12.50	DPTO 3307-C
Nivel 12	PARQUEADERO 578	12.50	DPTO 3413-C
Nivel 12	PARQUEADERO 579	12.50	DPTO 3413-C
Nivel 12	PARQUEADERO 580	12.50	DPTO 2314-E
Nivel 12	PARQUEADERO 581	12.50	DPTO 2115-E
Nivel 12	PARQUEADERO 582	12.50	DPTO 2216-E
Nivel 12	PARQUEADERO 583	12.50	DPTO 2217-E
Nivel 12	PARQUEADERO 584	12.50	DPTO 1920-A
Nivel 12	PARQUEADERO 585	12.50	DPTO 2020-A
Nivel 12	PARQUEADERO 586	12.50	DPTO 2220-A
Nivel 12	PARQUEADERO 587	12.50	DPTO 2320-A
Nivel 12	PARQUEADERO 590	12.50	DPTO 3613-C
Nivel 12	PARQUEADERO 591	12.50	DPTO 3613-C
Nivel 12	PARQUEADERO 592	12.50	DPTO 3513-C
Nivel 12	PARQUEADERO 593	12.50	DPTO 3513-C
Nivel 12	PARQUEADERO 594	12.50	DPTO 3116-E
Nivel 12	PARQUEADERO 595	12.50	DPTO 3017-E
Nivel 12	PARQUEADERO 596	12.50	DPTO 3016-E
Nivel 12	PARQUEADERO 597	12.50	DPTO 2917-E
Nivel 12	PARQUEADERO 598	12.50	DPTO 1724-E
Nivel 12	PARQUEADERO 599	12.50	DPTO 2916-E
Nivel 12	PARQUEADERO 600	12.50	DPTO 2817-E
Nivel 12	PARQUEADERO 601	12.50	DPTO 3912-B
Nivel 12	PARQUEADERO 602	12.50	DPTO 2717-E
Nivel 12	PARQUEADERO 604	13.11	DPTO 1925-E
Nivel 12	PARQUEADERO 605	12.50	DPTO 2118-A
Nivel 12	PARQUEADERO 606	12.50	DPTO 2018-A
Nivel 12	PARQUEADERO 607	12.50	DPTO 2120-A
Nivel 12	PARQUEADERO 608	12.50	DPTO 1918-A

Nivel 12	PARQUEADERO 609	12.50	DPTO 1719-A
Nivel 12	PARQUEADERO 610	12.50	DPTO 2317-E
Nivel 12	PARQUEADERO 611	12.50	DPTO 2316-E
Nivel 12	PARQUEADERO 612	12.50	DPTO 2315-E
Nivel 12	PARQUEADERO 613	12.50	DPTO 2215-F
Nivel 12	PARQUEADERO 614	12.50	DPTO 2214-E
Nivel 12	PARQUEADERO 615	12.50	DPTO 1209-B
Nivel 12	PARQUEADERO 616	12.50	DPTO 1207-B
Nivel 12	PARQUEADERO 617	12.50	DPTO 1825-F
Nivel 12	PARQUEADERO 618	13.40	DPTO 1723-E
Nivel 12	PARQUEADERO 620	12.50	DPTO 4504-B
Nivel 12	PARQUEADERO 621	12.50	DPTO 2616-E
Nivel 12	PARQUEADERO 622	12.50	DPTO 2123-F
Nivel 12	PARQUEADERO 623	12.50	DPTO 3612-A
Nivel 12	PARQUEADERO 624	12.50	DPTO 2412-B
Nivel 12	PARQUEADERO 625	12.50	DPTO 3512-A
Nivel 12	PARQUEADERO 626	12.50	DPTO 3412-A
Nivel 12	PARQUEADERO 627	12.50	DPTO 2512-B
Nivel 12	PARQUEADERO 628	12.50	DPTO 3211-A
Nivel 12	PARQUEADERO 629	12.50	DPTO 2511-A
Nivel 12	PARQUEADERO 630	12.50	DPTO 2114-E
Nivel 12	PARQUEADERO 631	12.50	DPTO 2117-E
Nivel 12	PARQUEADERO 632	12.50	DPTO 2116-E
Nivel 12	PARQUEADERO 633	12.50	DPTO 2015-E
Nivel 12	PARQUEADERO 634	12.50	DPTO 2014-E
Nivel 12	PARQUEADERO 635	12.50	DPTO 2017-E
Nivel 12	PARQUEADERO 588	12.50	DPTO 3712-A
Nivel 12	PARQUEADERO 589	12.50	DPTO 3812-A
Nivel 12	PARQUEADERO 603	12.50	DPTO 2716-E
Nivel 12	PARQUEADERO 619	12.50	DPTO 1722-E
Nivel 12	PARQUEADERO 757	12.50	DPTO 1208-A
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACIÓN
Nivel 13	PARQUEADERO 636	12.50	DPTO 3501-C
Nivel 13	PARQUEADERO 637	12.50	DPTO 3501-C
Nivel 13	PARQUEADERO 638	12.50	DPTO 3601-C
Nivel 13	PARQUEADERO 639	12.50	DPTO 3601-C
Nivel 13	PARQUEADERO 640	12.50	DPTO 1302-B
Nivel 13	PARQUEADERO 641	12.50	DPTO 1304-E
Nivel 13	PARQUEADERO 642	12.50	DPTO 2513-C
Nivel 13	PARQUEADERO 643	12.50	DPTO 2513-C
Nivel 13	PARQUEADERO 644	12.50	DPTO 3401-C
Nivel 13	PARQUEADERO 645	12.50	DPTO 3401-C
Nivel 13	PARQUEADERO 646	12.50	DPTO 1308-A
Nivel 13	PARQUEADERO 647	12.50	DPTO 1309-B
Nivel 13	PARQUEADERO 648	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 13	PARQUEADERO 649	12.50	DPTO 2903-A
Nivel 13	PARQUEADERO 650	12.50	DPTO 3003-A
Nivel 13	PARQUEADERO 651	12.50	DPTO 3103-A
Nivel 13	PARQUEADERO 652	12.50	DPTO 3203-A
Nivel 13	PARQUEADERO 653	12.50	DPTO 3303-A
Nivel 13	PARQUEADERO 654	12.50	DPTO 3903-A
Nivel 13	PARQUEADERO 656	12.50	DPTO 3801-C
Nivel 13	PARQUEADERO 657	12.50	DPTO 3801-C
Nivel 13	PARQUEADERO 658	12.50	DPTO 3701-C
Nivel 13	PARQUEADERO 659	12.50	DPTO 3701-C
Nivel 13	PARQUEADERO 660	12.50	DPTO 2016-E
Nivel 13	PARQUEADERO 661	12.50	DPTO 1917-E
Nivel 13	PARQUEADERO 662	12.50	DPTO 1916-E
Nivel 13	PARQUEADERO 663	12.50	DPTO 1915-E
Nivel 13	PARQUEADERO 664	12.50	DPTO 1914-E
Nivel 13	PARQUEADERO 665	12.50	DPTO 3702-A
Nivel 13	PARQUEADERO 666	12.50	DPTO 3602-A
Nivel 13	PARQUEADERO 667	12.50	DPTO 3502-A
Nivel 13	PARQUEADERO 668	12.50	DPTO 3402-A
Nivel 13	PARQUEADERO 670	13.11	DPTO 4503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 671	12.50	DPTO 2505-B
Nivel 13	PARQUEADERO 672	12.50	DPTO 4303-A
Nivel 13	PARQUEADERO 673	12.50	DPTO 4203-A
Nivel 13	PARQUEADERO 674	12.50	DPTO 2504-B
Nivel 13	PARQUEADERO 675	12.50	DPTO 2502-B
Nivel 13	PARQUEADERO 676	12.50	DPTO 4103-A
Nivel 13	PARQUEADERO 677	12.50	DPTO 2803-A
Nivel 13	PARQUEADERO 678	12.50	DPTO 2703-A
Nivel 13	PARQUEADERO 679	12.50	DPTO 2603-A
Nivel 13	PARQUEADERO 680	12.50	DPTO 2503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 681	12.50	DPTO 1307-B
Nivel 13	PARQUEADERO 682	12.50	DPTO 1305-A
Nivel 13	PARQUEADERO 683	12.50	DPTO 4403-A
Nivel 13	PARQUEADERO 684	13.40	DPTO 3304-B
Nivel 13	PARQUEADERO 685	12.50	DPTO 3202-A
Nivel 13	PARQUEADERO 686	12.50	DPTO 1819-A
Nivel 13	PARQUEADERO 687	12.50	DPTO 2403-A

Nivel 13	PARQUEADERO 688	12.50	DPTO 2501-B
Nivel 13	PARQUEADERO 689	12.50	DPTO 1717-A
Nivel 13	PARQUEADERO 690	12.50	DPTO 1718-A
Nivel 13	PARQUEADERO 691	12.50	DPTO 1818-A
Nivel 13	PARQUEADERO 692	12.50	DPTO 2301-A
Nivel 13	PARQUEADERO 693	12.50	DPTO 2201-A
Nivel 13	PARQUEADERO 694	12.50	DPTO 3803-A
Nivel 13	PARQUEADERO 695	12.50	DPTO 3703-A
Nivel 13	PARQUEADERO 696	12.50	DPTO 3503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 697	12.50	DPTO 3403-A
Nivel 13	PARQUEADERO 698	12.50	DPTO 3503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 699	12.50	DPTO 3802-A
Nivel 13	PARQUEADERO 700	12.50	DPTO 1707-B
Nivel 13	PARQUEADERO 701	12.50	DPTO 1710-B
Nivel 13	PARQUEADERO 655	12.50	DPTO 4003-A
Nivel 13	PARQUEADERO 669	12.50	DPTO 3302-A
Nivel 13	PARQUEADERO 758	12.50	DPTO 1306-A
TOTAL	67		
NIVEL	NOMBRE	AREA	ASIGNACION
Nivel 14	PARQUEADERO 702	12.50	DPTO 3306-B
Nivel 14	PARQUEADERO 703	12.50	DPTO 3306-B
Nivel 14	PARQUEADERO 704	12.50	DPTO 3206-B
Nivel 14	PARQUEADERO 705	12.50	DPTO 3206-B
Nivel 14	PARQUEADERO 706	12.50	DPTO 1402-B
Nivel 14	PARQUEADERO 707	12.50	DPTO 1404-E
Nivel 14	PARQUEADERO 708	12.50	DPTO 4512-B
Nivel 14	PARQUEADERO 709	12.50	DPTO 4512-B
Nivel 14	PARQUEADERO 710	12.50	DPTO 4412-B
Nivel 14	PARQUEADERO 711	12.50	DPTO 4412-B
Nivel 14	PARQUEADERO 712	12.50	DPTO 1405-A
Nivel 14	PARQUEADERO 713	12.50	DPTO 1409-B
Nivel 14	PARQUEADERO 714	12.50	DPTO 1705-A
Nivel 14	PARQUEADERO 715	12.50	DPTO 1813-A
Nivel 14	PARQUEADERO 716	12.50	DPTO 1712-A
Nivel 14	PARQUEADERO 717	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 718	12.50	DPTO 1714-E
Nivel 14	PARQUEADERO 719	12.50	DPTO 1715-E
Nivel 14	PARQUEADERO 722	12.50	DPTO 3201-C
Nivel 14	PARQUEADERO 723	12.50	DPTO 3201-C
Nivel 14	PARQUEADERO 724	12.50	DPTO 3301-C
Nivel 14	PARQUEADERO 725	12.50	DPTO 3301-C
Nivel 14	PARQUEADERO 726	12.50	DPTO 1901-A
Nivel 14	PARQUEADERO 727	12.50	DPTO 1801-A
Nivel 14	PARQUEADERO 728	12.50	DPTO 1701-A
Nivel 14	PARQUEADERO 729	12.50	DPTO 2303-A
Nivel 14	PARQUEADERO 730	12.50	DPTO 2203-A
Nivel 14	PARQUEADERO 731	12.50	DPTO 2003-A
Nivel 14	PARQUEADERO 732	12.50	DPTO 1903-A
Nivel 14	PARQUEADERO 733	12.50	DPTO 1803-A
Nivel 14	PARQUEADERO 734	12.50	DPTO 1703-A
Nivel 14	PARQUEADERO 736	13.11	DPTO 2101-A
Nivel 14	PARQUEADERO 737	12.50	DPTO 2104-E
Nivel 14	PARQUEADERO 738	12.50	DPTO 2004-E
Nivel 14	PARQUEADERO 739	12.50	DPTO 1904-E
Nivel 14	PARQUEADERO 740	12.50	DPTO 1804-E
Nivel 14	PARQUEADERO 741	12.50	DPTO 1704-E
Nivel 14	PARQUEADERO 742	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 743	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 744	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 745	12.50	DPTO 1713-E
Nivel 14	PARQUEADERO 746	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 747	12.50	DPTO 1408-A
Nivel 14	PARQUEADERO 748	12.50	DPTO 1406-A
Nivel 14	PARQUEADERO 749	12.50	DPTO 1820-A
Nivel 14	PARQUEADERO 750	13.70	DPTO 2001-A
Nivel 14	PARQUEADERO 751	12.50	DPTO 2204-E
Nivel 14	PARQUEADERO 752	12.50	DPTO 2103-A
Nivel 14	PARQUEADERO 753	12.50	DPTO 1817-E
Nivel 14	PARQUEADERO 754	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 755	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 763	12.50	DPTO 1816-E
Nivel 14	PARQUEADERO 764	12.50	DPTO 1815-E
Nivel 14	PARQUEADERO 720	12.50	DPTO 1716-E
Nivel 14	PARQUEADERO 721	12.50	DPTO 1814-E
Nivel 14	PARQUEADERO 735	12.50	DPTO 2304-E
Nivel 14	PARQUEADERO 759	12.50	DPTO 1407-B
TOTAL	57		
TOTAL DE PARQ	763		

3896



SECRETARÍA GENERAL

Memorando Nro. EPMTMG-SG-PC-2023-2452

Guayaquil, 24 de noviembre de 2023

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

DE: Econ. Paola Cárdenas Valencia
Secretaría General, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Estudio de Impacto Vial del Proyecto YOO

De mi consideración:

Para su conocimiento y atención pertinente, en el ámbito de las competencias de la dirección a su cargo, adjunto encontrará el oficio No. JACM-097-2023, de fecha 23 de noviembre del 2023, suscrito por el ingeniero James Casteline, que guarda relación con la entrega del Estudio de Impacto Vial del Proyecto YOO, atendiendo las observaciones emitidas en el oficio No. EPMTMG-DPM-2023-4045, para su revisión y aprobación.

En atención, solicito comedidamente remitir el informe correspondiente a la Gerencia General.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Econ. Paola Cárdenas Valencia, MSc.
SECRETARÍA GENERAL
 Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.
 Elaborado por EPC

Anexos: Oficio No. JACM-097-2023
 Adjunto: CD

*2 pa B100
 24-11-2023
 JACM
 15.39 1 carpeta + CD + plano*

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec Correo: secretariageneral@atm.gob.ec



**ALCALDÍA
 CIUDADANA
 DE GUAYAQUIL**

JACM-097-2023

Guayaquil, 23 de noviembre 2023

Econ. Manuel Cansing Burgos
Director Planificación de la Movilidad.
Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil

Referencia: oficio EPMTMG-DPM-2023-4045

De mis consideraciones

Por medio de la presente hago entrega de la revisión del estudio de impacto vial del proyecto Y00 atendiendo las observaciones emitidas en el oficio referido

Se adjunta,

- ✓ Estudio de tráfico, con planos
- ✓ CD, que contiene:
 - Estudio
 - Planos

Atentamente



Ing. James Casteline

Slc: 22
23/11/2023
CD + 35 Planos
Cansing Burgos

JACM-096-2023

Guayaquil, 23 de noviembre 2023

Econ. Manuel Cansing Burgos
Director Planificación de la Movilidad.
Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil

Referencia: oficio EPMTMG-DPM-2023-4045

De mis consideraciones

En referencia a los oficios mencionados con observaciones al estudio del proyecto YOO-GYE, presentamos los descargos correspondientes, y la actualización del Estudio

En atención al Memorando EPMTMG-SG-PC-2023-0986 recibido el 06 de octubre de 2023 donde adjunta oficio No. JACM-087-2023 suscrito por el Ing. James Casteline, relacionado con la entrega del estudio de Impacto vial del proyecto inmobiliario "YOOGYE", para su revisión; al respecto, se informa:

El proyecto YOO-GYE consiste en una edificación de 46 pisos a implementarse en el predio signado con código catastral No. 28-3-3-2-0-0 en el sector de Puerto Santa Ana, con una superficie de terreno de 5.499,25 m². El proyecto será de uso Mixto por lo que contemplará uso de local comercial y departamentos. Por el tipo de proyecto, ubicación y el impacto al sector de puerto Santa Ana, se convocó a una reunión conjunta el 13 de noviembre de 2023, entre los promotores, especialista del EIV y técnicos de la Dirección de Planificación de la Movilidad, donde se realizó la revisión de este, para lo cual se detalla los siguientes puntos observados:

1. ACCESIBILIDAD VEHICULAR

1.1 Proyecto contempla Ingreso y salida por el 3o Pasaje 5 NE, dicha vía forma parte de un proyecto municipal de la Dirección de Obras Públicas, donde se contempla dos carriles en sentido norte- sur y un carril sentido sur- norte, indicar las medidas de mitigación para evitar los giros izquierdos por el ingreso y salida del proyecto.

Para evitar los giros a la izquierda desde y hacia el 3er Pj 5 NE se plantea la instalación de separadores de tráfico de Polivinilo de 10 cm de ancho, 30 cm de largo y 8.5 cm de altura, con delineadores abatibles entre cada separador.

1.2 Considerar la separación del ingreso y salida del proyecto tomando en cuenta lo que establece la normativa sobre los predios que se benefician por dos o más vías, el ingreso y salida a sus parqueaderos

deberán estar ubicados a las vías secundarias de ser posible, con entradas y salidas independizadas, es decir en diferente ubicación.

No será posible por la disposición arquitectónica del proyecto.

1.3 Presentar la definición de los carriles para el ingreso de residentes y visitantes, considerando que, en la práctica, estos tipos de proyectos el carril de visitantes es donde se generan las colas vehiculares afectando la vía pública.

En la Lomina #2 se correspondiente a la planta baja se encuentra graficada lo señalado, y en el numeral 5.8 del estudio

1.4 Presentar la conectividad del proyecto con la red vial existente para el ingreso y salida según en sentido de la demanda.

Se presenta gráfico de flujos numeral 5.7

1.5 Presentar la definición de la operación para el abastecimiento de los residentes y de los locales comerciales (carga/descarga), el mismo que debe estar contemplado dentro del predio incluida la maniobra de los vehículos destinados para ese fin.

Se muestra la maniobra en el plano y en el numeral 5.9 del estudio

2. MEDIDAS DE MITIGACION

2.1 Con la finalidad de que el 3° Pasaje 5 NE no resulte afectado por la ocupación de la vía, presentar las medidas de mitigación para evitar las posibles colas vehiculares de espera por el ingreso al proyecto.

Como medida de mitigación, el proyecto tendrá los controles de acceso 25m al del Interior del predio, y permitirá la entrada de los residentes que será aproximadamente el 75% de la generación de viajes por los 2 carriles de entrada, de esta manera incrementará considerablemente la capacidad de captación

2.2 Presentar el análisis de la Intersección entre el 3o Pasaje 5 NE y 3o Callejón 11 NE para verificar la necesidad de implementación de semáforos por la operación del proyecto y presentar las medidas de mitigación para evitar los giros izquierdos en dicha intersección.

El análisis se está presentado en todos los análisis de micro simulación, los resultados corresponden a los de la intersección 2, para adicionalmente, se hace el análisis de los justificativos para la instalación de semáforos numeral 9

3. ESTACIONAMIENTOS.

3.1 Respecto a la aplicación del Art. 25 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones vigente, relacionado con la justificación de que el proyecto puede desarrollarse con una cantidad menor al mínimo

previsto en la Ordenanza, se aclara que dicho artículo aplica únicamente en los casos de edificaciones comerciales o equipamientos, por lo que el proyecto YOO a ser de uso mixto y de mayor incidencia el uso residencial, no aplica esta condición; debiendo revisar otras alternativas que establece la misma norma.

El cálculo de estacionamientos se sustenta en lo señalado en el en el Registro Oficial 87 de la Ordenanza General de Edificaciones y construcciones Art. 21.-Densidad Poblacional

21.1 Unidades de Viviendas para un solar; el cual señala lo siguiente:

"Para los proyectos arquitectónicos que consideren Suites diseñadas con un solo dormitorio, el cálculo de la densidad neta será de 2 personas por familia. Es decir 2 suites equivalen a 1 Unidad de Vivienda"

De esta manera establecemos que el proyecto los 282 Estudios (1 Dormitorio) equivalen a 91 Unidades de Vivienda y los 135 Suites equivalen a 67.50 unidades de Vivienda; que sumados a los 273 Departamentos de 2 Dormitorios y 43 Departamentos de 3 Dormitorios en total en el proyecto se establecen 475 Unidades de Vivienda y este resultado es el mínimo necesario para los Estacionamientos de Vivienda

3.2 Respecto al cálculo según normativa, definir los estacionamientos que estarán destinados a visitantes de los locales comerciales y los de restaurante.

Se definen

3.3 Respecto a los estacionamientos destinados a vehículos menores, cuyas dimensiones son variables, deberán definir en esos espacios lo destinados para motos, cuyas dimensiones mínimas son 2.40 m x 1.20 m con su respectiva señalización vertical.

Se definen los espacios de (vehículos menores) para motos

3.4 Presentar un cuadro resumen que ilustre el siguiente detalle de distribución de estacionamientos:

Descripción	Cantidad de Estacionamientos
Departamentos Propietarios/residentes	
Locales comerciales propietarios	
Visitantes locales comerciales	
Visitantes restaurante	
Visitantes departamentos	
Movilidad reducida	
Vehículo eléctrico	
Carga y descarga	
Parqueos vendibles (de ser el caso)	
Total	

39 *locales comerciales*

3.5 Respecto a la eliminación de 6 estacionamientos públicos que actualmente existen indicar si estos estacionamientos serán compensados de alguna manera.

La eliminación de estos espacios debió estar considerada en el momento de la planificación de instalación de parquímetros, debido a que los colocaron a lo largo de toda la calle, sabiendo que eran lotes vacíos que en algún momento se desarrollarían y que obviamente no podrían tener vehículos obstruyendo las áreas de acceso de este proyecto y de otros que desarrollaron en Puerto Santa Ana.

Sin embargo, en el marco de los convenios de cooperación con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, se han entregado estudios y diseños de mejoramiento de infraestructura y espacios públicos en Puerto Santa Ana, por lo que las Direcciones Municipales involucradas han determinado las futuras necesidades del sector tales como: servicios, cobertura de equipamientos, infraestructura urbana.

Esto permite una planificación estratégica, generando un desarrollo sostenible en el sector.

En el componente de servicios, el municipio ha considerado importantes modelos de gestión para concesionar espacios de estacionamiento con la empresa privada.

4. DE MANERA GENERAL

4.1 Según el estudio señala que el área total del proyecto difiere con el catastro municipal, sobre el particular adjuntar documentación donde se especifique el área correcta del predio.

4.2 Aclarar la cantidad de locales comerciales del proyecto, en razón que en la memoria técnica la descripción menciona 39, el cuadro 5.5.1 detalla 36, los planos existen 38.

Son 38 Locales Comerciales existen 2 locales ubicados en planta baja con la denominación de Local 13 y Local 11A, esta debido a que subdividió este local y no se cambió la numeración ya que los demás están ya negociados

4.3 Revisar el detalle de las áreas de construcción verificar la sumatoria del área de los pisos 18 al 23 y del área total.

Se ha actualizado y modificado el cuadro de áreas en la pestaña de Generales está el área Bruta por piso además en esta misma pestaña hay un resumen de áreas de construcción para mejor entendimiento

4.4 Corregir el número de estacionamientos según normativa lo correcto es 828, el estudio señala 364, numeral 5.7.1.2 del documento.

Se ha actualizado

4.5 Presentar sección vial de las vías inmediatas 3o Pasaje 5 NE y 3o Callejón 11 NE.

Se presenta en el plano y en el numeral 5.8 del estudio

4.6 Presentar un corte transversal del acceso (ingreso y salida) al estacionamiento del proyecto, que se ilustre la calzada, cuneta, acera.

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

Oficio Nro. EPMTMG-DPM-2023-4045

Guayaquil, 16 de noviembre de 2023

PARA: Ing. James Casteline
Especialista

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

ASUNTO: Observaciones al estudio de impacto vial del proyecto inmobiliario "YOO-GYE" ubicado en Puerto Santa Ana.

De mi consideración:

En atención al Memorando EPMTMG-SG-PC-2023-0986 recibido el 08 de octubre de 2023, donde adjunta oficio No. JACM-087-2023 suscrito por el Ing. James Casteline, relacionado con la entrega del estudio de impacto vial - EIV del proyecto inmobiliario "YOO-GYE"; al respecto, traslado Memorando EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300 de noviembre 16 de 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios, cuyo texto es explícito en su contenido.

Previa aprobación del EIV, deberá atender las observaciones emitidas en el citado Memorando.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Econ. Manuel Cansing Burgos
DIRECTOR DE PLANIFICACION DE LA MOVILIDAD, EPMTMG, EP.
Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP
Elaborado por: LMM

Anexos: Memorando EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300
Memorando EPMTMG-SG-PC-2023-0986

Copias: Ing. Laura Mazzini M.,
JEFE DE GESTION DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)

Matriz: Av. del Bombero, KM 7,5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec

OT#3260

1 de 1



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

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

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300

Guayaquil, 16 Noviembre de 2023

PARA: Econ. Manuel Cansing B.
Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.

DE: Ing. Laura Mazzini M.
Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (e), EPMTMG, EP.

ASUNTO: Observaciones al estudio de impacto vial del proyecto inmobiliario "YOO-GYE" ubicado en Puerto Santa Ana.

En atención al Memorando EPMTMG-SG-PC-2023-0986 recibido el 06 de octubre de 2023, donde adjunta oficio No. JACM-087-2023 suscrito por el Ing. James Casteline, relacionado con la entrega del estudio de impacto vial del proyecto inmobiliario "YOO-GYE", para su revisión; al respecto, se informa:

El proyecto YOO-GYE consiste en una edificación de 46 pisos a implementarse en el predio signado con código catastral No. 28-3-3-2-0-0 en el sector de Puerto Santa Ana, con una superficie de terreno de 5.499,25 m². El proyecto será de uso Mixto por lo que contemplará uso de local comercial y departamentos. Por el tipo de proyecto, ubicación y el impacto al sector de puerto Santa Ana, se convocó a una reunión conjunta el 13 de noviembre de 2023, entre los promotores, especialista del EIV y técnicos de la Dirección de Planificación de la Movilidad, donde se realizó la revisión del mismo, para lo cual se detalla los siguientes puntos observados:

1. ACCESIBILIDAD VEHICULAR

- 1.1 Proyecto contempla ingreso y salida por el 3° Pasaje 5 NE, dicha vía forma parte de un proyecto municipal de la Dirección de Obras Públicas, donde se contempla dos carriles en sentido norte – sur y un carril sentido sur – norte, indicar las medidas de mitigación para evitar los giros izquierdos por el ingreso y salida del proyecto.
- 1.2 Considerar la separación del ingreso y salida del proyecto tomando en cuenta lo que establece la normativa sobre los predios que se benefician por dos o más vías, el ingreso y salida a sus parqueaderos deberán estar ubicados a las vías secundarias de ser posible, con entradas y salidas independizadas, es decir en diferente ubicación.
- 1.3 Presentar la definición de los carriles para el ingreso de residentes y visitantes, considerando que, en la práctica, estos tipos de proyectos el carril de visitantes es donde se generan las colas vehiculares afectando la vía pública.
- 1.4 Presentar la conectividad del proyecto con la red vial existente para el ingreso y salida según en sentido de la demanda.

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Celbos PBX: 04-250-9555 Web: www.atm.gob.ec

OT#3260

1 de 3



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

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

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300

Guayaquil, 16 Noviembre de 2023

- 1.5 Presentar la definición de la operación para el abastecimiento de los residentes y de los locales comerciales (carga/descarga), el mismo que debe estar contemplado dentro del predio incluida la maniobra de los vehículos destinados para ese fin.

2. MEDIDAS DE MITIGACION

- 2.1 Con la finalidad de que el 3° Pasaje 5 NE no resulte afectado por la ocupación de la vía, presentar las medidas de mitigación para evitar las posibles colas vehiculares de espera por el ingreso al proyecto.
- 2.2 Presentar el análisis de la intersección entre el 3° Pasaje 5 NE y 3° Callejón 11 NE para verificar la necesidad de implementación de semáforos por la operación del proyecto y presentar las medidas de mitigación para evitar los giros izquierdos en dicha intersección.

3. ESTACIONAMIENTOS.

- 3.1 Respecto a la aplicación del Art. 25 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones vigente, relacionado con la justificación de que el proyecto puede desarrollarse con una cantidad menor al mínimo previsto en la Ordenanza, se aclara que dicho artículo aplica únicamente en los casos de edificaciones comerciales o equipamientos, por lo que el proyecto YOO a ser de uso mixto y de mayor incidencia el uso residencial, no aplica esta condición; debiendo revisar otras alternativas que establece la misma norma.
- 3.2 Respecto al cálculo según normativa, definir los estacionamientos que estarán destinados a visitantes de los locales comerciales y los de restaurante.
- 3.3 Respecto a los estacionamientos destinados a vehículos menores, cuyas dimensiones son variables, deberán definir en esos espacios lo destinados para motos, cuyas dimensiones mínimas son 2.40 m x 1.20 m con su respectiva señalización vertical.
- 3.4 Presentar un cuadro resumen que ilustre el siguiente detalle de distribución de estacionamientos:

Descripción	Cantidad de Estacionamientos
Departamentos Propietarios/residentes	
Locales comerciales propietarios	
Visitantes locales comerciales	
Visitantes restaurante	
Visitantes departamentos	
Movilidad reducida	
Vehículo eléctrico	
Carga y descarga	
Parqueos vendibles (de ser el caso)	
Total	

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.6 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a Riocentro Los Ceibos PBX: 04-258-9555 Web: www.atm.gg ec

OT#3260



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

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-300

Guayaquil, 16 Noviembre de 2023

3.5 Respecto a la eliminación de 6 estacionamientos públicos que actualmente existen, indicar si estos estacionamientos serán compensados de alguna manera.

4. DE MANERA GENERAL

- 4.1 Según el estudio señala que el área total del proyecto difiere con el catastro municipal, sobre el particular adjuntar documentación donde se especifique el área correcta del predio.
- 4.2 Aclarar la cantidad de locales comerciales del proyecto, en razón que en la memoria técnica la descripción menciona 39, el cuadro 5.5.1 detalla 38, los planos existen 38.
- 4.3 Revisar el detalle de las áreas de construcción verificar la sumatoria del área de los pisos 18 al 23 y del área total.
- 4.4 Corregir el número de estacionamientos según normativa lo correcto es 828, el estudio señala 364, numeral 5.7.1.2 del documento.
- 4.5 Presentar sección vial de las vías inmediatas 3° Pasaje 5 NE y 3° Callejón 11 NE.
- 4.6 Presentar un corte transversal del acceso (ingreso y salida) al estacionamiento del proyecto, que se ilustre la calzada, cuneta, acera.
- 4.7 Adjuntar el digital de Excel, cuadros de áreas total de construcción, cálculo de estacionamientos y asignaciones.

CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto, el promotor del proyecto deberá atender las observaciones emitidas en el presente informe previa aprobación del estudio de impacto vial del proyecto "YOO-GYE" a desarrollarse en la zona de Puerto Santa Ana en la ciudad de Guayaquil.

Atentamente,


Ing. Laura Mazzini Martínez
JEFE DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)



3560



SECRETARÍA GENERAL

Memorando Nro. EPMTMG-SG-PC-2023-0986

Guayaquil, 03 de octubre de 2023

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

DE: Econ. Paola Cárdenas Valencia
Secretaría General, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Estudio de Impacto Vial del Proyecto Inmobiliario YOO-GYE,
ubicado en Puerto Santa Ana.

De mi consideración:

Para su conocimiento y atención pertinente, en el ámbito de las competencias de la dirección a su cargo, adjunto encontrará el oficio No. JACM-087-2023, de fecha 03 de octubre del 2023, suscrito por el ingeniero James Casteline, que guarda relación con la entrega del Estudio de Impacto Vial del Proyecto Inmobiliario YOO-GYE, ubicado en Puerto Santa Ana.

En atención, solicito comedidamente remitir el informe correspondiente a la Gerencia General.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Econ. Paola Cárdenas Valencia, MSc.
SECRETARIA GENERAL
Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.
Elaborado por EPC

Anexos: Oficio No. JACM-087-2023
Adjunto: CD/Pianos

Handwritten notes and stamps: "Manual", "03/10/2023", "K113", "K112"

Handwritten signature: "Paola Cárdenas Valencia"

Matriz: Av. del Bombero, KM 7.5 Vía a la Costa, Calle Primera y Segunda diagonal a RioCentro Los Ceibos PBX: 04-259-9555 Web: www.atm.gob.ec Correo: secretariageneral@stm.gob.ec



JACM-087-2023

Guayaquil, 3 de octubre de 2023

Ing. José Franco Magallanes

Gerente General

EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE TRANSITO DE GUAYAQUIL, EP

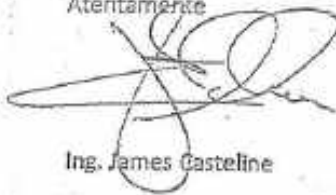
De mis consideraciones

Por medio de la presente hago entrega del Estudio de Impacto Vial del Proyecto inmobiliario YOO-GYE, ubicado en Puerto Santa Ana

Se adjunta,

- ✓ Estudio de tráfico, con planos
- ✓ CD, que contiene:
 - o Estudio
 - o Planos
 - o Conteos vehiculares y peatonales
 - o Archivos de análisis de tráfico

Atentamente



Ing. James Casteline

3/10/2023
16:25
Xero y planos
7 p/planos
Nota: no viene CD.

ACTA DE REUNIÓN No.	DIRECCIÓN RESPONSABLE: PLANNIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD		
	FUNCIONARIO ENCARGADO: ING. LAURA MAZZINI		
	FECHA: 15/10/2023	HORA INICIO: 10H00	HORA FIN: 11H40
Tipo de Reunión	Presencial <input checked="" type="checkbox"/>	Externa <input type="checkbox"/> Institución (Externa):	
		Interna <input type="checkbox"/>	
	Virtual <input type="checkbox"/>	Externa <input type="checkbox"/> Institución (Externa):	
		Interna <input type="checkbox"/>	

TEMA DE REUNIÓN:

ORDEN DEL DIA	
1.	Implementar dispositivos y labores de tránsito para restringir el giro izquierdo en el Bosque SVE hacia el sur al proyecto
2.	Realizar el estudio de la interrupción en el Bosque SVE y el de la ubicación de la E para verificar la necesidad de implementación de dispositivos
3.	Trabajar en el estudio la medida de mitigación para evitar los caos de tráfico en el sector. Diseñar el señal de ingreso para accidentes y emergencias
4.	Diseñar la ubicación del tránsito y señalización en el exterior del proyecto para el adelantamiento de los locales comerciales y departamentales
5.	Trabajar en el estudio el proyecto de un área para estacionamiento de los autos de los vecinos para justificar el ajuste de permisos de la zona al Sistema de Tránsito
6.	Actualizar el estudio de los estacionamientos con los cambios en la Ordenanza y el estudio representando una necesidad de vivienda
7.	Diseñar en el estudio los estacionamientos para propietarios y visitantes de los locales comerciales



8. Delimitar el estacionamiento para los motocicletas.
9. Incluir en el informe la propuesta de implementación de refugio para pasajeros peatonales por parte de la Alameda 1-1.
10. Aclarar en sus 21 o 30 locales. La discrepancia con el caso 57, el caso 58 y de la 58, en los otros 21 locales.
11. Detalle de las áreas de estacionamiento para confirmar la numeración del área por las 21 y del material.
12. Revisar el número de estacionamientos según numeración de acuerdo con B.25, el número de 58, numeral 5.7.1.2
13. Presentar acción civil de los estacionamientos 3 Pasaje 5NK y 3 Callejón 11NK
14. Presentar un caso de un caso civil de los estacionamientos (al estacionamiento del negocio, que debe estar en un caso y caso de un caso al estacionamiento del negocio y acción de un caso y acciones en forma de caso.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.



REGISTRO DE ASISTENCIA

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DE GUAYAQUIL, EP.

Venecia 01
Código:
011-999877010-00

TEMA DE REUNIÓN: ESTUDIO DE IMPACTO VIAL PROYECTO YOO

FECHA: 13/11/2023

HORA INICIO: 9h:45

HORA FIN: 10h:20

INSTITUCIÓN	DIRECCIÓN	NOMBRE Y APELLIDO	CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO / EXT.	FIRMA
ATM	Planificación	Julio Escobar	Gerente	borja.gel@repositorio.gob.ec		
ATM	Planificación	Karen Viana	Ejecutiva	karen.viana@repositorio.gob.ec		
ATM	Planificación	Monique Castro	Asistente	monique.castro@repositorio.gob.ec		
ATM	Urban - Sismología	Jorge Alvarado	Coordinador	jorge.alvarado@repositorio.gob.ec		
ATM	Planificación	Fredy Cárdena	Asistente	fredy.cardenas@repositorio.gob.ec		
ATM	Planificación	Angela Cruz	Asistente	angela.cruz@repositorio.gob.ec		





**CERTIFICADO AMBIENTAL No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

Dado en GUAYAS, 25 de octubre de 2023

El MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento, y demás normativa ambiental vigente aplicable.

CONFIERE EL PRESENTE CERTIFICADO AMBIENTAL a favor de:

CERTIFICADO AMBIENTAL PROYECTO YOO GUAYAQUIL

Otorgar el Certificado Ambiental al proyecto PROYECTO YOO GUAYAQUIL cuyo representante legal de FIDEICOMISO YG considerando que ha registrado la información de su proyecto, obra o actividad; debiendo emplear durante todas las fases del mismo, las directrices que le apliquen dentro de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

DETALLES DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

DATOS TÉCNICOS:

Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIU: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, 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: GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Dirección: Moreno Bellido 200 7 Av. Amazonas

Teléfono: 022554317 - 0997888309 -





Email: mberrones@uribeschwarzkopf.com - mangesbg@gmail.com -
Código del Proyecto: No. MAATE-RA-2023-494090

Actividad principal CIUU: F4100.10.01

De conformidad a lo establecido en el artículo 178 del Código Orgánico del Ambiente y el artículo 427 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, el presente Certificado Ambiental, no es de carácter obligatorio, siendo importante observar la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, en el desarrollo de su proyecto, obra o actividad en lo que fuere aplicable.

Atentamente,

ZAMBRANO MONTESDEOCA JOSE ADRIAN
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.

Yo, GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. con Cédula/RUC N° 0992293586001 declaro bajo juramento que la información que consta en el presente certificado es de mi absoluta responsabilidad. En caso de forzar, falsificar, modificar, alterar o introducir cualquier corrección al presente documento, asumo tácitamente las responsabilidades y sanciones determinadas en la ley. (Artículo 255 del COIP)

Atentamente,

Sr. GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.



SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

Sr/a.

FIDEICOMISO YG

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), PATRIMONIO FORESTAL NACIONAL Y ZONAS INTANGIBLES Y CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL PARA EL PROYECTO:

"PROYECTO YOO GUAYAQUIL"

1.-ANTECEDENTES

A través del Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, el operador FIDEICOMISO YG del proyecto obra o actividad, adjunta el documento de coordenadas UTM en el sistema de referencia DATUM: WGS-84 Zona 17 Sur y solicita a esta Cartera de Estado el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles y Categorización Ambiental; ubicado en:

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

2.-CÓDIGO DE PROYECTO: MAATE-RA-2023-494090

El proceso de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en: **MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.**

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 **PROYECTO YOO GUAYAQUIL, 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 YG 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: NO SIGNIFICATIVO.

- PROYECTO YOO GUAYAQUIL, código CIU F4100.10.01, le corresponde: **CERTIFICADO AMBIENTAL.**

Yo, **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** con cédula de identidad **0992293586001**, declaro bajo juramento 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 emite 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".*

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

La información geográfica utilizada para la emisión del presente Certificado de Intersección corresponde a:

Información Geográfica Oficial del MAATE:

Cobertura y Uso de la Tierra 2018 (23/12/2022)
Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP (31/07/2023)
Cobertura y Uso de la Tierra (26/02/2020)
ECOSISTEMAS (26/02/2020)
Área bajo Conservación - PSB (31/03/2022)
Bosque y Vegetación Natural (08/02/2023)
CONVENIO RESTAURACION (23/12/2022)
Reserva de Biosfera (26/02/2020)
Zona de Amortiguamiento Yasuni (26/03/2023)
Humedal RAMSAR (26/02/2020)
Organización Territorial Provincial (26/02/2020)
Zona Intangible (26/02/2020)
ZONIFICACION SNAP (16/03/2020)
LIMITE INTERNO 20 KM (17/03/2020)
MAR TERRITORIAL (17/06/2020)
OFICINAS_TECNICAS (09/07/2020)
Patrimonio Forestal Nacional (25/03/2022)

Nota: Información geográfica detallada disponible en el mapa interactivo del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

La cobertura geográfica de corredores de conectividad se encuentra en desarrollo, sin embargo, conforme al RCOA esta cobertura geográfica si se considerará en el certificado ambiental.

Información Geográfica Oficial externa CONALI:

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PROVINCIAL - (19/04/2019)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CANTONAL - (19/04/2019)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PARROQUIAL - (19/04/2019)

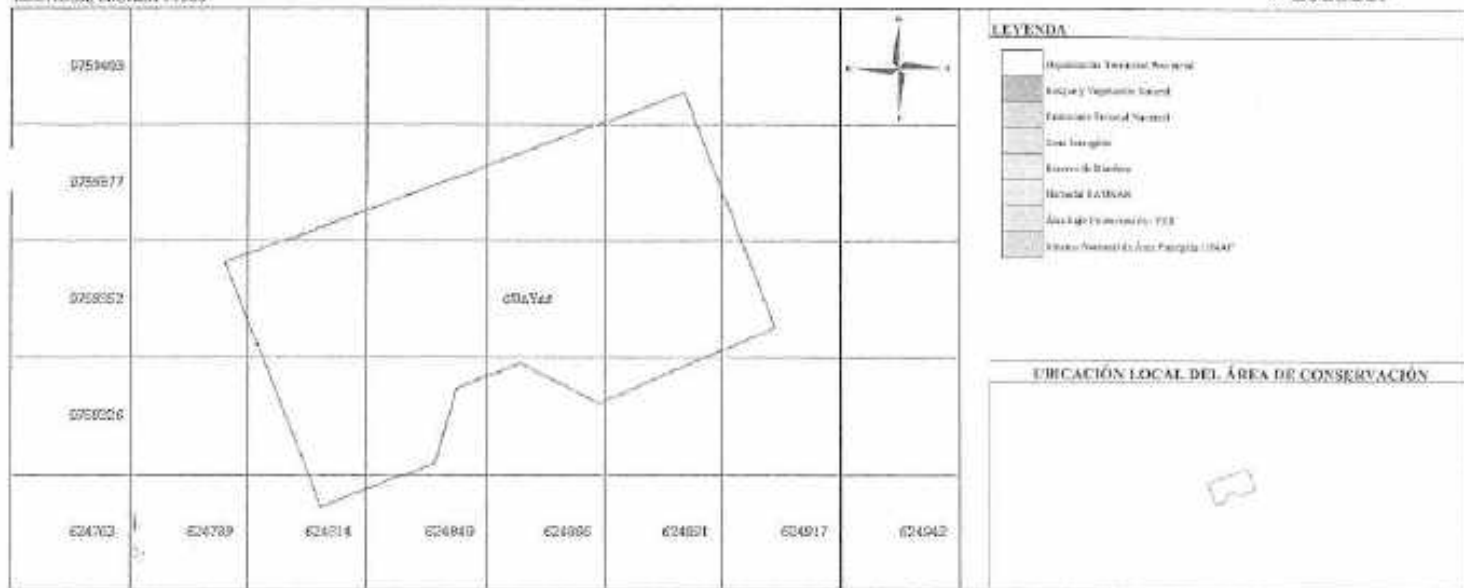


SISTEMA DE REGULARIZACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.



CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN DE PROYECTO VOO GUAYAQUIL

ECUADOR, ESCALA 1:1500



LEYENDA

- Disponibilidad Terrestre No usada
- Bosque y Vegetación Secundaria
- Pastizales Terrestres No usados
- Zonas Intermedias
- Bosques de Diablos
- Humedal RAMSAR
- Área de Conservación: PCE
- Área de Conservación: Área Protegida (UNAP)



UBICACIÓN NIVEL NACIONAL



Sistema de Referencia
WGS 84
Proyección UTM
Zona 17 S

RESULTADO
NO INTERSECA

INFORMATIVO
<p>ÁREA INTERSECA PARA LA COORDINACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD</p> <p>Se encuentra ubicada en el Área de Conservación de Alto Montaje de Cajas, Departamento de Azuay.</p> <p>Coordenadas UTM: U: 3090</p> <p>Coordenadas UTM: V: 3090</p>

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

PROYECTO DE CONSERVACIÓN: **Área de Conservación de Alto Montaje de Cajas**

GENERADO POR: **SIEMLA**

BOFICER DE CALIDAD: **Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica**



361A774A-0374-4008

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN INGRESADA EN EL SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

CÓDIGO: MAATE-RA-2023-494090

FECHA DE REGISTRO: 25 de octubre de 2023

SUPERFICIE: 0.56060

OPERADOR: FIDEICOMISO YG

TELÉFONO FIJO: 022554317

TELÉFONO CELULAR: 0997888309

CORREO ELECTRÓNICO: mberrones@uribeschwarzkopf.com

ENTE RESPONSABLE: MUJY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

NOMBRE DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD: PROYECTO YOO GUAYAQUIL

RESUMEN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD: CONSTRUCCIÓN DE PROYECTO YOO GUAYAQUIL

SU TRÁMITE CORRESPONDE A UN(A): Certificado Ambiental

EL IMPACTO DE SU ACTIVIDAD: Impacto NO SIGNIFICATIVO

ACTIVIDADES

Actividad principal CIU	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes. <table border="1" data-bbox="600 1308 1476 1402"> <tr> <td data-bbox="600 1308 1034 1402"> Las descargas de aguas residuales generadas en su proyecto serán enviadas hacia el alcantarillado municipal. </td> <td data-bbox="1034 1308 1476 1402"> Si </td> </tr> </table>	Las descargas de aguas residuales generadas en su proyecto serán enviadas hacia el alcantarillado municipal.	Si
Las descargas de aguas residuales generadas en su proyecto serán enviadas hacia el alcantarillado municipal.	Si		
Actividad complementaria	Operador no ha seleccionado las actividades complementarias		

MAGNITUD DE LA ACTIVIDAD

Por dimensionamiento	Área de construcciones civiles (área final construida)	Rango:	1 - 5
----------------------	--	--------	-------

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Tipo de zona: Urbana

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA
GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

DIRECCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

3er Callejón 11 NE y 3er Pasaje 5 N.E.

COORDENADAS DEL ÁREA GEOGRÁFICA EN DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR

Área Geográfica	Shape	X	Y
1	1	624809.63700	9759372.59300
1	2	624908.44900	9759409.72200
1	3	624927.93600	9759358.25700
1	4	624889.89000	9759341.87900
1	5	624872.77300	9759350.49900
1	6	624858.83000	9759344.77700
1	7	624854.52000	9759328.70000
1	8	624830.12800	9759318.99500
1	9	624809.63700	9759372.59300

COORDENADAS DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN EN DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR

Área Geográfica	Shape	X	Y
1	1	624809.63700	9759372.59300
1	2	624908.44900	9759409.72200
1	3	624927.93600	9759358.25700
1	4	624889.89000	9759341.87900
1	5	624872.77300	9759350.49900
1	6	624858.83000	9759344.77700
1	7	624854.52000	9759328.70000
1	8	624830.12800	9759318.99500
1	9	624809.63700	9759372.59300

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Generación de residuos o desechos peligrosos y/o especiales	No
Gestión de residuos o desechos peligrosos y/o especiales	No
Remoción de cobertura vegetal nativa	No
Transporte de sustancias químicas	No
Proyecto declarado de alto impacto ambiental o interés nacional	No
Fabrica, usa o almacena sustancia químicas	No

FIDEICOMISO YG
GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100



Hoja 1/3
DVC-AYP-2023-903
Octubre, 20 del 2023

Econ.
Tatiana Coronel Flores
DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD
En su despacho. –

De nuestras consideraciones:

Asunto: Atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823

En atención al requerimiento oficio DECAM-CEUS-2023-26823, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar Orozco, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones y el Ing. Jefferson Valverde Mantilla, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, donde se desprende en la comunicación "*se delegue a un representante de su dirección para que asista a la socialización a realizarse el martes 10 de octubre a las 17h30 o en su defecto se recomende una nueva fecha de acuerdo a su disponibilidad.*".

Al respecto cumplimos informar lo siguiente:

- Que, conforme lo dispuesto en el Art.93 de La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones Del Cantón Guayaquil; *Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollo 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 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.*
- Que, por tal motivo y, habiendo consultado la disponibilidad de los funcionarios de la Dirección a su cargo, se realizó la delegación al presente remitente, Sr. Santiago Zúñiga Unamuno, Asistente de Vinculación con la Comunidad, para la asistencia a la actividad en la fecha precitada.
- Que, se mantuvo contacto con el Sr. Jorge Arévalo, Coordinador de Proyectos de Uribe Schwarzkopf, a fin de confirmar la realización de la actividad en la fecha mencionada. Por consecuente, se reprogramó la fecha de la actividad, siendo el miércoles, 18 de octubre del presente año.
- Que, se asistió a la socialización el miércoles 18 de octubre del presente año donde, funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.



Hoja 2/3
DVC-AYP-2023-903
Octubre, 20 del 2023

Base legal:

Gaceta Municipal No. 35 Sección Décima Sexta de la Dirección De Vinculación con la Comunidad:

"Art. 264.- Son funciones de la Dirección de Vinculación con la Comunidad las siguientes:

- a. Mantener un registro de consejos barriales y casas comunales;*
- b. Fomentar la vinculación entre el GAM-G y la comunidad;*
- c. Fomentar la iniciativa de libre empresa en la comunidad;*
- d. Promover el liderazgo en las comunidades;*
- e. Promover el talento y desarrollo humano en las comunidades;*
- f. Asistir a las organizaciones sociales y estructuras comunitarias en el establecimiento de sus requerimientos; y*
- g. Cumplir con las demás funciones determinadas en leyes, ordenanzas y reglamentos correspondientes; así como las que administrativamente dispusiere la máxima autoridad.*

Recomendación

En virtud de lo expuesto, elevo a su conocimiento que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwartzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes, se adjunta.

- Oficio DECAM-CEUS-2023-26823
- Fotos

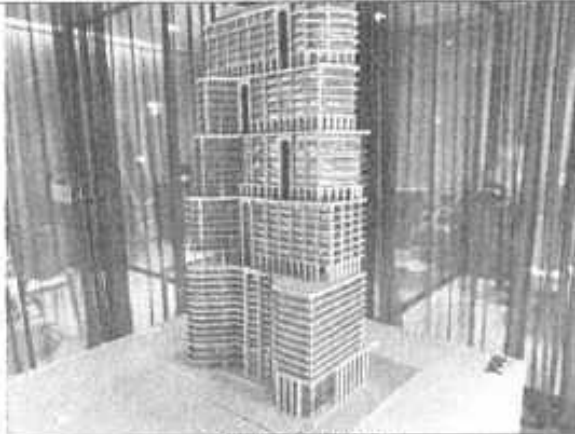
Atentamente,



Sr. Santiago Zúñiga
Asistente DVC



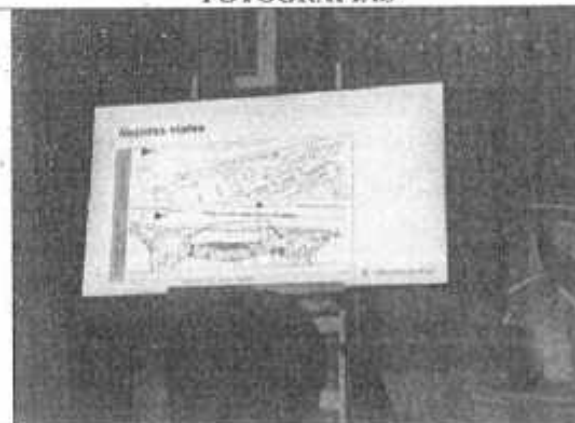
FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS





JLAM-004-2023-Y00
Guayaquil, 09 de noviembre de 2023

Ab. Fernando Suarez
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO

Asunto: Entrega de Informe de socialización proyecto régimen DUAE en predio signado con código catastral 28-0003-003-002

En nuestra consideración:

Mediante requerimiento 2023-100194 con fecha 01 de noviembre de 2023, se realiza la entrega de la documentación concerniente al régimen DUAE para el proyecto Yoo Guayaquil en el predio urbano No. 28-0003-003-002

Como parte de la documentación requerida para el procedimiento, se realiza la entrega del Informe de Socialización debidamente notariado

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento.

A atentamente,



Jorge Arévalo M.
Coordinador de Proyectos
Urbe Schwarzkopf

Urbe
Schwarzkopf

Handwritten notes and signatures:
28-0003-003-002
13-13
ABEN



Factura: 001-004-000116305



20230901016C09408

**CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE
ELECTRÓNICO N° 20230901016C09408**

RAZÓN: De conformidad con el Art. 103 numeral 5 de la Ley Notarial se certifica que el documento que antecede en 10 folios (10ms) fue materializado a petición del señor(a) CAMILA LANDISSE SALAZAR, de la página web y/o soporte electrónico. MATERIALIZACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO N° 20230901016C09408 el día de hoy 8 DE NOVIEMBRE DEL 2023, a las 17:07, horas con certificación amparada en las disposiciones que rigen la Ley Notarial. Para constancia copia física del documento materializado queda archivada en el libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y de sus adiciones (reflex) documentales y certificadoras es toda de responsabilidad exclusiva de (las) persona(s) que lo(s) otorga(n).

GUAYAQUIL, 8 DE NOVIEMBRE DEL 2023. (17:07)

NOTARIA CECILIA PAULINA CALDERON JARAMA
NOTARIA DECIMA SENTA DEL CANTON GUAYAQUIL





Factura: 001-004-000116212



20230901016C09345

CERTIFICACION ELECTRONICA DE DOCUMENTO ELECTRONICO N° 20230901016C09345

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede es igual al documento electrónico que me fue presentado. INFORME DE SOCIALIZACION el cual luego de la validación de su(s) firma(s) electrónica(s) fue certificado electrónicamente por mí el notario. Para constancia copia del mismo queda almacenado en un respaldo electrónico y la presente razón en el libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es (son) de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

GUAYAQUIL, 8 DE NOVIEMBRE DEL 2023. (10:26)

**CECILIA PAULINA
CALDERON
JACOME**

Firmado digitalmente por
CECILIA PAULINA CALDERON
JACOME

Fecha: 2023.11.08 15:56:35

-05'00"

NOTARIO A) CECILIA PAULINA CALDERON JACOME

NOTARIA DECIMA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL



**CERTIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO**



INFORME DE SOCIALIZACIÓN

PROYECTO DESARROLLO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAE)

"YOO GYE"

Fecha de socialización: 18 de octubre de 2023

Dirección evento de socialización: 4to Callejón y 3er Pasaje, Puerto Santa Ana

Dirección DUAE YOO GYE: "SOLAR 3 (2) MANZANA 3, UBICADO EN EL SECTOR ATARAZANA JUNTO AL RÍO GUAYAS, A LA ALTURA DE LA CALLE MORÁN DE BUITRÓN, PARROQUIA TARQUI, CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DE GUAYAS. CÓDIGO CATASTRAL Nro. 28-3-3-2-0-0

Elaborador por: Camila Lanusse Salazar – Jefe de Proyectos Institucionales Uribe Schwarzkopf


CANTÓN GUAYAQUIL
CERTIFICACION DE DOCUMENTO
18 OCT 2023



1. ASISTENTES:

Dirección de Vinculación con la Comunidad de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil:

- Señor Santiago Zúñiga

Notaría Pública:

- Abogada Cecilia Calderón Jacome - Notaria Décima Sexta del Cantón Guayaquil

Uribe Schwarzkopf:

- Jorge Arévalo – Coordinador de los proyectos de Uribe Schwarzkopf en Guayaquil
- Camila Lanusse – Jefe de Proyectos Institucionales de Uribe Schwarzkopf

Comunidad: (Registro de asistencia)

- Personas que residen y trabajan en Puerto Santa Ana, Cooperativa 24 de Agosto, La Atarazana

2. METODOLOGÍA:

El levantamiento de información con la comunidad se hizo a través del evento de Socialización del Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial DUAE YOO Guayaquil. Se invitó a personas que residen y trabajan en las zonas dentro del perímetro del futuro desarrollo: Puerto Santa Ana, Cooperativa 24 de Agosto y La Atarazana.

La socialización consistió en la presentación, por parte de Uribe Schwarzkopf, del proyecto, sus características e impactos en el sector.

Al final de la presentación los invitados de la comunidad presentaron sus preguntas y comentarios.

3. FECHA Y HORARIO DE SOCIALIZACIÓN:

La socialización se realizó el día miércoles 18 de octubre de 2023, en un predio ubicado en el 4to Callejón y 3er Pasaje, Puerto Santa Ana, Guayaquil, próximo al sitio donde está proyectada la construcción del Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial, YOO Guayaquil. La socialización se realizó desde las 18h00 hasta las 20h00.

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO

4. BIENVENIDA:

La señora Camila Lanusse, Jefe de Proyectos Institucionales de Uribe Schwarzkopf, dio la bienvenida a los asistentes a la socialización, al delegado de la Dirección de Vinculación con la Comunidad de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil y a la Notaria.

A continuación mencionó la importancia que tiene el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial YOO GYE para el desarrollo y la consolidación de Puerto Santa Ana III; el impacto positivo en la activación de la economía, el turismo y el empleo y; el aporte arquitectónico para que Guayaquil y Puerto Santa Ana cuenten sean referentes a nivel internacional en arquitectura.

5. PROMOTOR:

El señor Jorge Arévalo, Coordinador de los proyectos de Uribe Schwarzkopf en Guayaquil, presentó y explicó ante los presentes:

- La implantación del proyecto YOO GYE, las características generales de diseño del mismo: área de construcción, número de departamentos, número de locales comerciales, certificaciones de arquitectura sostenible con las que va a contar el proyecto.
- Las factibilidades de servicios con las que cuenta el proyecto (Interagua y CNEL)
- Los impactos positivos del DUAE para el sector de Santa Ana
- Las etapas del proceso constructivo
- Los impactos generados por el proceso constructivo y la mitigación a los mismos
- Estudios realizados para las mejoras de infraestructura vial e infraestructura hidrosanitaria en el sector.

6. PREGUNTAS Y RESPUESTAS:

Preguntas:	Respuestas:
¿Qué va a pasar con la zona de parqueos en el sector?	<p>Todo el proyecto se desarrolla en coordinación con el Municipio porque como empresa privada se han entregado estudios de infraestructura pública, se determinan puntos estratégicos en ciertos solares que se pueden concesionar para edificios de estacionamientos.</p> <p>El proyecto considera alrededor de 730 plazas de parqueo, dentro del proyecto. Para los espacios públicos deberán haber modelos de gestión municipal</p>



	que permitan concesionar espacios para parqueo público.
¿Hay alguna fórmula para calcular cuántos estacionamientos se van a necesitar según 630 departamentos más como 30 locales comerciales, considerando que habrá más de un vehículo por algunos departamentos y por los locales comerciales?	<p>El estudio de Impacto a la Movilidad se trabaja con la ATM, está entregado, está en revisión y en coordinación para verificar que lo que propone el proyecto está acorde a lo que realmente se requiere.</p> <p>La normativa establece un número, pero ese número depende de otros factores, por ejemplo la cercanía a estaciones de transporte público o que se proyecta en el sector en tema de infraestructura de movilidad, ciclovías, va a depender de otros factores que los analiza la ATM. El número o factor se multiplica por el número de departamentos y locales comerciales, esto lo maneja el especialista de tráfico y se ha generado cumpliendo la normativa que exige la ATM.</p>
¿Cómo se va a disminuir el impacto del ruido de la construcción?	El mayor impacto de ruido se da durante la etapa del pilotaje. Se va a cumplir con los monitoreos. El pilotaje se hará en horarios diurnos o los que se permiten para este tipo de trabajos.
¿Ustedes consideran para el proyecto algún tratamiento para las aguas jabonosas?	Interagua nos está pidiendo incluir en los diseños finales, pero la responsabilidad final va a ser de los propietarios dependiendo de los usos, si es comercial y deciden poner, por ejemplo un restaurante, deben implementar trampas de grasa. Como proyecto global, si cumplimos con todo lo que exige Interagua. Si se va a hacer una repotenciación de todo el alcantarillado del sector van a otorgar una factibilidad aceptando o deliniendo si es necesario hacer un tratamiento previo. Hoy el proyecto cuenta con una factibilidad que le permite conectarse al sistema existente.
Hablan de normas Edge ¿Cómo es que el uso de sensores puede aportar a una reducción del 60% en el consumo de energía?	El 60% de ahorro energético es en áreas comunes a través de luminarias LED y sistemas de automatización, esto quiere decir que el edificio que implementa estas tecnologías, en relación a un edificio que no lo hace, y ocupa sistemas convencionales, permite obtener hasta un 60% de

	<p>ahorra en la factura eléctrica correspondiente a las áreas comunales del edificio.</p> <p>El 70% de ahorro en estacionamiento y pasillos es posible a través del uso de sensores, lo cual permite un ahorro de energía.</p> <p>El calentamiento de agua del edificio se hace a través de bombas de calor que funcionan con un proceso de aerotermia, que es más eficiente en el consumo/productividad eléctrico. Los departamentos tienen luminarias LED que también reducen el consumo energético.</p>
<p>El tema del uso de materiales que permiten una eficiencia térmica, estamos en una ciudad en la que las temperaturas van desde los 18 grados a los 35 grados. ¿El tema constructivo solo va orientado al uso eficiente de luces o también al uso de materiales que funcionan como aislantes térmicos y realmente generan un ahorro energético?</p>	<p>El diseño bioclimático incluye el uso de materiales que evitan menos reflejo del sol y la vegetación en los edificios también ayuda al enfriamiento</p>
<p>¿Cuáles son las características de las columnas de la estructura del Edificio?</p>	<p>Es estructura de hormigón armado y cimentación de pilotes con una longitud de 26 a 30 metros.</p>


 CERTIFICACION DE DOCUMENTO


7. CONCLUSIONES:

Mediante las observaciones y socialización con los moradores del sector, las opiniones se pueden resumir en lo siguiente:



- En cumplimiento con la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, emitida por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (Gobierno Autónomo Descentralizado), para la participación ciudadana, el Proceso se cumplió según lo estipulado.
- Los representantes de la empresa Uribe Schwarzkopf realizaron la presentación del DUAE YDD GYE en la cual se incluyó información sobre la implantación, características del proyecto, certificaciones, factibilidades de servicios, impactos positivos en el sector, impactos de la construcción, mitigación y conclusiones de los estudios para las mejoras de infraestructura vial e infraestructura hidrosanitaria en el sector.
- La comunidad que asistió al evento presentó sus preguntas, las cuáles estuvieron principalmente relacionadas con la capacidad de parqueaderos en la zona, manejo de aguas jabonosas, uso de tecnologías para el ahorro en el consumo de energía del proyecto, estructura del proyecto. Las preguntas fueron solventadas por el personal de la empresa.

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

- Invitación / Convocatoria
- Imágenes entrega de invitaciones
- Volante con información del DUAE YDD GYE, entregada a los participantes durante la socialización
- Fotos de la socialización



CAMILA LANUSSE
SALAZAR

Camila Lanusse S.
Jefe de Proyectos Institucionales
Uribe Schwarzkopf


Camila Lanusse Salazar
Jefe de Proyectos Institucionales
Uribe Schwarzkopf

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO

YOO
BYE



Invitación
a socialización
del Proyecto
Urbano
Arquitectónico
Especial YOO
Guayaquil



Miércoles 18
octubre 2023
18h00 a 20h00

Sala de Ventas YOO
Guayaquil - 4to Callejón
y 3er Pasaje diagonal a
la Clínica de Ojos (Puerto
Santa Ana - Guayaquil)



ENTREGA DE INVITACIONES



COX
CERTIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO



Quito, 16 de octubre, 2023.

Señor
Doctor
José Sacoto
Clinica de Ojos
Puerto Santa Ana
Guayaquil

Estimado Doctor Sacoto,

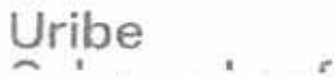
El motivo de la presente comunicación es extenderle una gentil invitación a la Socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial YOD Guayaquil, la cual se llevará adelante el día Miércoles 18 de octubre de 2023, de 18h00 a 20h00 en la Sala de Ventas de YOD Guayaquil, ubicada en el 4to Nivel y 1er Pasaje, diagonal a la Clínica de Ojos, en Puerto Santa Ana, Guayaquil.

Esperamos poder contar con su valiosa presencia.

Saludos cordiales,


Camila Januse
Jefe de Proyectos Institucionales
Urbe ShwarKopf


17 de Octubre 2023




CERTIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO





Guayaquil, 12 de octubre de 2023.

Señor
Ivan Baquerizo Alvarado
Vicedirector
Junta de Beneficencia de Guayaquil
Guayaquil

Estimado Señor Baquerizo,

El motivo de la presente comunicación es informarle una vez más acerca de la Socialización del Proyecto de Plan Arquitectónico Especial YOG Guayaquil, la cual se llevará adelante el día **Miércoles 15 de octubre de 2023**, de 18h00 a 20h00 en la Sala de Ventas de YOG Guayaquil ubicada en el 4to. Callejón y 3er. Pasaje, diagonal a la Clínica de Ojos, en Puente María Ana, Guayaquil.

Esperamos contar con su valiosa presencia.

Saludos cordiales,

Camila Larusse
Jefe de Proyectos Institucionales

CERTIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO



Guayaquil, 13 de octubre de 2023

Señor
José Gabriel Apolo Santos
Junta de Beneficiencia de Guayaquil
Guayaquil

Estimado Señor Apolo,

El motivo de la presente comunicación es extenderle una gentil invitación a la Socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial YOO Guayaquil, la cual se llevará adelante el día Miércoles, 18 de octubre de 2023, de 18h00 a 20h00 en la Sala de Ventas de YOO Guayaquil, ubicada en el 4to. Callejón y 3er. Pasaje, diagonal a la Clínica de Ojos, en Puerto Santa Ana, Guayaquil.

Esperamos contar con su valiosa presencia.

Saludos cordiales,


Camila Larusse
Jefe de Proyectos Institucionales

Uribe

CERTIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO



155

Invitación a socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial YOO Guayaquil



Miércoles 18 octubre 2023
18h00 a 20h00
Sala de Ventas YOO

155

Invitación a socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial YOO Guayaquil



Miércoles 18 octubre 2023
18h00 a 20h00
Sala de Ventas YOO

155

Invitación a socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial YOO Guayaquil



Miércoles 18 octubre 2023
18h00 a 20h00
Sala de Ventas YOO

155

Invitación a socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial YOO Guayaquil



Miércoles 18 octubre 2023
18h00 a 20h00
Sala de Ventas YOO

CERTIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO



yoo | **US**
gye

Primer proyecto
de Philippe Starck en Guayaquil
Departamentos y locales comerciales
Puerto Santa Ana

GENERACIÓN
DE EMPLEO:

1200

empleos directos

ÁREA DE
TERRENO:

5569,29 m²

ÁREA DE
CONSTRUCCIÓN:

109245,72 m²

EDIFICACIÓN SOSTENIBLE:

Certificación EDGE

- 60% de ahorro de consumo energético en áreas comunales a través de luminarias led y sistemas de automatización
- 70% de ahorro de consumo energético en estacionamientos y pasillos mediante el uso de sensores
- Menor consumo de energía a través de iluminación eficiente y bombas de calor para calentamiento de agua
- Ahorro del 25% de consumo de litros de agua por habitante al día
- Uso de materiales constructivos locales con licencias y eco-etiquetado que cumplen con parámetros EGDE y LEED

Diseño Bioclimático

- Paisajismo con vegetación nativa y endémica
- Diseño que elimina efecto "Isla de calor"

Uribe
Schwarzkopf
CON DOCUMENTO
MATERIALIZADO

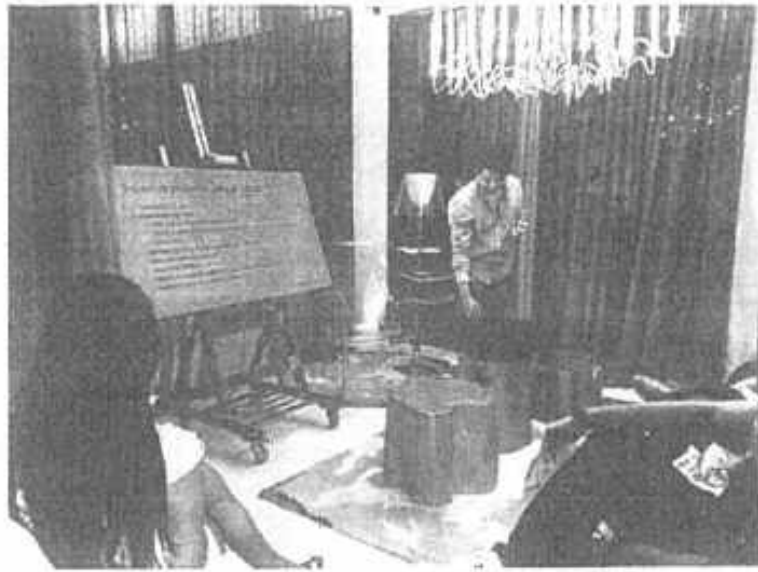


FOTOS DEL EVENTO DE SOCIALIZACIÓN




Universidad Nacional de Educación a Distancia
Instituto de Estudios Demográficos y Sociológicos
C/ Arzobispo Morcillo, 44 - Madrid, España

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO



Carthage International
with a common goal

**VERIFICACION DE DOCUMENTO
MATERIALIZADO**



RESULTADOS DE LA VERIFICACION DEL ARCHIVO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Código	Nombre	Razon Social	Entidad Certificadora	Fecha Firmado	Estado
10000000	DARLA YANILDE CALZADA		EMIC	2023-11-08 09:18:24	Valido
	NOPEL SEVICHUTE LTDA				



Ab. Cecilia Calderón Jacome
 Notaria Pública de la Provincia de Santa
 Fe del Cantón Chimiqui
CERTIFICACION DE DOCUMENTO
 10/11/2023





Facturas (01-004-000) 15400



2023091016P007030

PROTOCOLIZACIÓN DOCUMENTAL

OFICINA: PROTESTA DE CASILLEROS EN LA CORTEZACIÓN NOTARIAL PERSEVERANTE

FECHA DE OTORGAMIENTO: 20 DE OCTUBRE DEL 2023, 11:40

OTORGADA: TACU, CECILIA ESTER DEL CANTON SUVA-SORL

UBICITA: SUVA-SORL

IDENTIFICACION	TAMBIEN RAZON SOCIAL	TIPO INTERVENIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	ID IDENTIFICACION
	ESTER DEL CANTON SUVA-SORL	PROTESTA DE CASILLEROS		

OBSERVACIONES:	PROTESTA DE CASILLEROS DEL DEPARTAMENTO DE SUVA-SORL EN LA ESPECIAL DE SUVA-SORL
----------------	--

REGISTRACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO POR SER INTERVENIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA	
ESCRITURA N°:	2023091016P007030
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE OCTUBRE DEL 2023, 11:40
PAGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRONICO 1:	MATERIALIZACION DE PROTESTA SUSTRITA POR FIRMA DE LA ABOGADA MARIA DEL CARMEN MARTEL ARMEZGARS
OBSERVACION:	

[Handwritten signature]

NOTARIO(A) CECILIA PALMIERA CALDERON JACOME
NOTARIA DE SUVA-SORL DEL CANTON SUVA-SORL

[Vertical stamp and handwritten notes on the left margin]



No. 2023-09-01-016-P07030

Factura: 001-004-000115406

ACTA DE DILIGENCIA DE CONSTATAción
NOTARIAL DE LA SOCIALIZACION DEL
PROYECTO DESARROLLO URBANISTICO
ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE) YOO
GUAYAQUIL SOLICITADA POR LA ABOGADA
MARIA DEL CARMEN RUGEL ARMENDARIZ. —

CUANTIA: INDETERMINADA. —

DE: 2 COPIAS. —

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador a los veinte días del mes de
octubre de dos mil veintitres, ante mi **Abogada CECILIA CALDERON JACOME**,
Notaria Titular Décimo Sexta del cantón Guayaquil, se levanta el acta de la
presentación de la Socialización DEL PROYECTO DESARROLLO URBANISTICO
ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE) YOO GUAYAQUIL realizada el día
DIECIOCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES a petición de la **abogada**
MARIA DEL CARMEN RUGEL ARMENDARIZ, realizado en la Sala de Ventas
YOO GYE ubicada en el cuarto callejón y tercer pasaje diagonal a la Clínica de
Ojos, en Puerto Santa Ana, de esta ciudad de guayaquil.- Al efecto se
reunieron a las dieciocho horas con quince minutos, estando presentes el
señor Santiago Zúñiga de la Dirección de Vinculación con la Comunidad de la
M. I. Municipalidad de Guayaquil, el señor Jorge Arévalo, Coordinador de
proyectos Camila Lanusse de parte del proyecto, y todos los asistentes e
interesados quienes suscribieron el registro de asistentes a la Socialización
del proyecto, que se encuentran en copias adjuntas a la presente acta. Como
la palabra la señora Camila Lanusse, quien establece que la reunión es para

1 dar a conocer a todos los presentes sobre el proyecto desarrollo Urbanístico
2 Arquitectónica especial "yoo GYE", quien procede a explicar las
3 características y bondades del proyecto, solicita al auditorio autorización para
4 grabar la reunión, la cual es concedida por los presentes. Posteriormente da
5 la palabra al señora Jorge Arévalo quien a través de la presentación en
6 diapositivas explica a la audiencia sobre la implantación del proyecto, su
7 descripción general para lo cual explica que consiste la Certificación Edge y el
8 diseño bioclimático entre otras cosas; procede a explicar los impactos
9 positivos en el sector; las etapas del proyecto; también sobre los impactos y
10 como se realiza la mitigación de los mismo; sobre los estudios de
11 infraestructura Puerto Santa Ana; sobre las mejoras viales al respecto indica
12 que en base al estudio realizado se puede determinar las condiciones de
13 funcionamiento y operación con el nuevo desarrollo urbanístico,. lo que
14 permitió definir reformas viales lo dará una mayor fluidez a la zona, a lo cual
15 presenta imágenes sobre las reformas viales; continua con la repotenciación
16 de la infraestructura, el diseño fue concebido con la densidad estipulada en el
17 Plan de Uso y Gestión de Suelo del Municipio de Guayaquil para el sector de
18 Puerto Santa Ana y además estableció que los diseños cuentan con la
19 aprobación de la concesionaria Interagua y la recepción por parte de
20 EMAPAG EP. ; y por ultimo estableció sobre el nuevo espacio público
21 proyectado. En este punto, los expositores abrieron un espacio para
22 preguntas e interrogantes, y en este punto estuvieron algunas intervenciones
23 sobre el tema de cálculos de parqueo para locales, sobre el impacto de ruido,
24 sobre el tratamiento de aguas jabonosas y sobre el tema el tema estructural
25 de la edificación. En este sentido, los expositores contestaron todas las
26 preguntas a satisfacción de los asistentes quedando todas las preguntas
27 contestadas. Siendo las diecinueve horas con cinco minutos se dio por
28 terminada la reunión. En ese punto se tomaron las fotos de la presentación,

Ab. Cecilia Calderón Jacomé
Notaria Decimo Sexta de Guayaquil

1. se adjunta copia de la lista de asistentes y la petición, todo lo cual queda
2. incluido en la presente diligencia notarial de la cual doy fe-

3.
4.
5.
6. 
7. AB. CECILIA CALDERÓN JACÓME
8. NOTARIA TITULAR XVI GUAYAQUIL

9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19. 
20. 



NOTARIA TITULAR DÉCIMO SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.-

Abogada María del Carmen Rugel Armendáriz, con C.C. No. 0920645983, mayor de edad, ecuatoriana, de estado civil soltera, en el libre ejercicio de su profesión, ante esta notaría pública y privada.

Que se realiza con esta la Socialización del Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial (DUAE) YOO Guayaquil, el día miércoles, dieciocho de octubre del dos mil veintitrés, desde las 18h00 a 20h00, en la Sala de Ventas YOO GYE - 4to Callejón y 3er Pasaje, diagonal a la Clínica de Ojos, Puerto Santa Ana.

De conformidad con lo que dispone el numeral siete, del Artículo 19 de la Ley Notarial.

Atentamente,



Ab. María del Carmen Rugel Armendáriz
C.C. 0920645983
Mat. 09-2008-95 FACJ

Ab. María del Carmen Rugel Armendáriz
C.C. 0920645983
Mat. 09-2008-95 FACJ



Requisitos para el sector

- Infraestructura
- Recursos
- Mano de obra
- Materiales
- Tecnología
- Organización
- Planificación
- Control
- Evaluación

Resumen

- El transporte es un sector clave para el desarrollo económico y social de un país.
- El transporte es un sector clave para el desarrollo económico y social de un país.
- El transporte es un sector clave para el desarrollo económico y social de un país.
- El transporte es un sector clave para el desarrollo económico y social de un país.

Impactos y mitigación

Análisis

- Efectos ambientales
- Efectos sociales
- Efectos económicos
- Efectos culturales
- Efectos históricos
- Efectos paisajísticos
- Efectos patrimoniales
- Efectos arqueológicos

Estudios de Infraestructura Puerto Santa Ana

- El estudio de Puerto Santa Ana tiene como objetivo principal evaluar el impacto ambiental y social de la construcción y operación de la infraestructura de transporte.
- El estudio de Puerto Santa Ana tiene como objetivo principal evaluar el impacto ambiental y social de la construcción y operación de la infraestructura de transporte.
- El estudio de Puerto Santa Ana tiene como objetivo principal evaluar el impacto ambiental y social de la construcción y operación de la infraestructura de transporte.
- El estudio de Puerto Santa Ana tiene como objetivo principal evaluar el impacto ambiental y social de la construcción y operación de la infraestructura de transporte.

Mejoras viales

- 1. Construcción de caminos rurales...
- 2. Mantenimiento de caminos rurales...
- 3. Construcción de puentes...
- 4. Construcción de drenajes...
- 5. Construcción de alcantarillado...
- 6. Construcción de sistemas de riego...
- 7. Construcción de sistemas de irrigación...
- 8. Construcción de sistemas de drenaje...
- 9. Construcción de sistemas de alcantarillado...
- 10. Construcción de sistemas de riego...

Mejoras viales

- 1. Construcción de caminos rurales...
- 2. Mantenimiento de caminos rurales...
- 3. Construcción de puentes...
- 4. Construcción de drenajes...
- 5. Construcción de alcantarillado...
- 6. Construcción de sistemas de riego...
- 7. Construcción de sistemas de irrigación...
- 8. Construcción de sistemas de drenaje...
- 9. Construcción de sistemas de alcantarillado...
- 10. Construcción de sistemas de riego...

Mejoras viales

- 1. Construcción de caminos rurales...
- 2. Mantenimiento de caminos rurales...
- 3. Construcción de puentes...
- 4. Construcción de drenajes...
- 5. Construcción de alcantarillado...
- 6. Construcción de sistemas de riego...
- 7. Construcción de sistemas de irrigación...
- 8. Construcción de sistemas de drenaje...
- 9. Construcción de sistemas de alcantarillado...
- 10. Construcción de sistemas de riego...

Mejoras viales

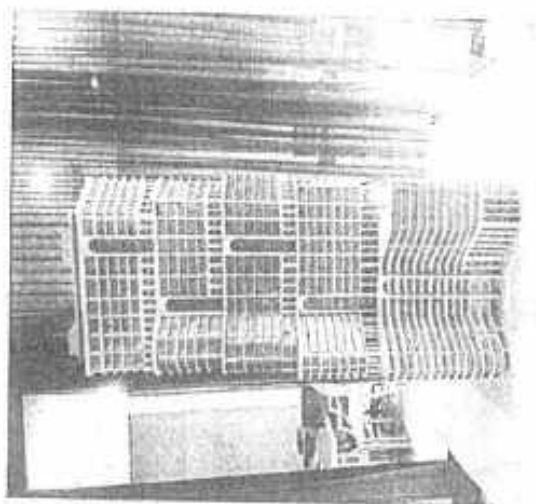
- 1. Construcción de caminos rurales...
- 2. Mantenimiento de caminos rurales...
- 3. Construcción de puentes...
- 4. Construcción de drenajes...
- 5. Construcción de alcantarillado...
- 6. Construcción de sistemas de riego...
- 7. Construcción de sistemas de irrigación...
- 8. Construcción de sistemas de drenaje...
- 9. Construcción de sistemas de alcantarillado...
- 10. Construcción de sistemas de riego...

Ab. Carlos Rodríguez, Secretario
Municipal de Desarrollo Urbano y
del Medio Ambiente

Repotenciación de la infraestructura

- 1. Construcción de caminos rurales...
- 2. Mantenimiento de caminos rurales...
- 3. Construcción de puentes...
- 4. Construcción de drenajes...
- 5. Construcción de alcantarillado...
- 6. Construcción de sistemas de riego...
- 7. Construcción de sistemas de irrigación...
- 8. Construcción de sistemas de drenaje...
- 9. Construcción de sistemas de alcantarillado...
- 10. Construcción de sistemas de riego...





REGISTRO DE PRESENTES A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DESARROLLO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "YOKI GARCÍA" REALIZADA EL DÍA 31 DE OCTUBRE DE 2025 - EN UN PATIO EN EL SECTOR ADYACENTE AL SITIO DONDE ESTÁ PROYECTADA SU CONSTRUCCIÓN: "SOLAR 2 (2) MARCAN 3, UBICADO EN EL SECTOR ATARAZANA JUNTO AL RÍO GUAYAS, A LA ALTURA DE LA CALLE MORÁN DE BUITRÓN, PARROQUIA TÁROQUI, CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS. CÓDIGO CATASTRAL Nro. 22-2-2-2-0-0.



NOMBRES	APELLIDOS	NÚMERO DE CÉDULA	DIRECCIÓN DOMICILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	FIRMA	COMENTARIOS
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	

[Handwritten Signature]

REGISTRO DE ASISTENTES A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DESARROLLO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "YO O GYE"
 REALIZADA EL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2023 - EN UN PREDIO EN EL SECTOR ADYACENTE AL SITIO DONDE ESTÁ PROYECTADA SU
 CONSTRUCCIÓN: "SOLAR 3 (2) MANAZAN 3, UBICADO EN EL SECTOR ATARAZANA JUNTO AL RÍO GUAYAS, A LA ALTURA DE LA CALLE MORÁN
 DE BUITRÓN, PARROQUIA TARQUI, CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS. CÓDIGO CATASTRAL Nro. 28-3-3-2-0-0

NOMBRES	APELLIDOS	NÚMERO DE CÉDULA	DIRECCIÓN DOMICILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	FIRMA	COMENTARIOS
Glenda Angeles	Zamora Cecilia	203664686	Bellini 4	0280001408 CEL=007015		
Aríst Mickell	Quirós Rodríguez	0951450354	Alto Perat - Local 7	0280001008 1071		
Dominga Grisella	Barral Cecilia	0906591978	Embarcadero 1	0280001005 1071		
Alicia Eduardo	Barral Eduardo	091044788	Embarcadero	0280001005 1071		
Gina Pacheco	Gallegos Mariana	092046538	Alto Perat - Local 7	0280001005 1071		
John César	Valero Jorge	042030509	Embarcadero			
Paulina Alicia	Correa Cecilia	0920521740	Alto Perat Local 7	0280001005		

REGISTRO DE ASISTENTES A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "YOO GUAYAS" REALIZADA EL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2017 - EN UN FINCA EN EL SECTOR ADYACENTE AL SITIO DONDE ESTÁ PROYECTADA SU CONSTRUCCIÓN: "SOLAR 5 (I) MAXI-SEAR 2" UBICADO EN EL SECTOR ATARAZANA JUNTO AL RÍO GUAYAS, A LA ALTURA DE LA CALLE MORÁN DE SUIÑÓN, PARROQUIA TABOUIL, CANTÓN GUAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, CÓDIGO CATASTRAL No. 28-3-3-2-0-0



NOMBRES	APELLIDOS	NÚMERO DE CÉDULA	DIRECCIÓN DOMICILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	FIRMA	COMENTARIOS
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]		[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]		[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]		[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]		[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]	[Handwritten Code]	[Handwritten Signature]	
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]		[Handwritten Signature]	[Handwritten Comment]
[Handwritten Name]	[Handwritten Surname]	[Handwritten ID]	[Handwritten Address]		[Handwritten Signature]	

M. C. [Handwritten Name]
 Director General de Urbanismo y Construcción
 Municipio de TaboUIL, Provincia del Guayas, Ecuador

AB. CECILIA CALDERÓN JÁCOME
Notaria XVI del Cantón
Guayaquil


DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACIÓN: Vista la solicitud que antecede y por cuanto está de acuerdo a lo que señala el Artículo Dieciocho numeral Segundo de la Ley Notarial vigente, procedo a **protocolizar el ACTA DE DILIGENCIA DE CONSTATAION NOTARIAL DE LA SOCIALIZACION DEL PROYECTO DESARROLLO URBANISTICO ARQUITECTONICA ESPECIAL (DUAE) YOO GUAYAQUIL SOLICITADA POR LA ABOGADA MARIA DEL CARMEN RUGEL ARMENDARIZ**

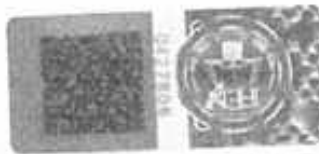
Guayaquil, 20 de octubre de 2023. -


AB. CECILIA CALDERON JÁCOME
NOTARIA DÉCIMO SEXTA DE GUAYAQUIL

SE PROTOCOLIZO ANTE MI, EN FE DE ELLO
CONFIERO ESTE TESTIMONIO
TESTIMONIO QUE RUBRICO, FIRMO Y SELLO
EN ESTA CIUDAD DE GUAYAQUIL EN
LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-




Ab. Cecilia Calderón Jácome
NOTARIA XVI GUAYAQUIL




Ab. Cecilia Calderón Jácome
Notaria Pública Decimo Sexta
del Cantón Guayaquil

EOM-SCU-07453-2023

Guayaquil, 20 de septiembre del 2023.

Diego Alejandro Poveda Calderón
Ingeniero/ Representante técnico
FIDEICOMISO YG,
Ciudad

Asunto: Factibilidad de agua potable y alcantarillado proyecto Yoo Guayaquil.
Referencia: OFICIO-20-07 DIEGO POVEDA-2023 con fecha 20-07-23 – Solicitud No. 50663794 (TA-2023-133).

De mi consideración,

En atención al oficio de la referencia, relacionado al requerimiento de factibilidad de agua potable y alcantarillado para el establecimiento en asunto, informamos lo siguiente:

ANTECEDENTES

El proyecto "YOO GUAYAQUIL" en consulta está ubicado en Puerto Santa Ana 3 en el 4to Callejón y 3er Pasaje, Sector Atarazana, en el predio con código catastral N°028-0003-003-2-0-0-1, con un área total de 5.499,25 m².

El proyecto refiere a la construcción de departamentos y locales comerciales, como se indica en la tabla adjunta:

CUADRO DE CONSUMOS					
Descripción		Cantidad	Unidad	Dotación (l/u/día)	Caudal (l/día)
Departamentos	633.00	1625	personas	200 l/persona/día	325.000,00
Locales comerciales		1.300	m ²	30 l/m ² /día	39.000,00
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					364.000,00

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

QMAX. H.= 8,43 l/s

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 4,21 l/s, indicamos lo siguiente:

- El proyecto es factible de abastecer de manera provisional, para un caudal medio estimado de 4,21 l/s, desde la tubería Ø 110mm PVC ubicada en 3° Cjn. 11 NE, con una presión de servicio de 2 bares (20 m.c.a)

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Vía de la Historia), Edificio Corporativo 4,
Agencia Centro: Coronel y Maldonado-Agencia Policentro: CC. Policentro, Piso 2, local 14.-Agencia Mall El Fortín: CC. Planta Alta, local 247.-Agencia Puntó: Calle Tarqui y Ayacucho, sector Los Ceibos.-Agencia Poesija: Calle Gutiérrez de Quiroga y (Calle Lora Plaza).-Agencia Tangual: Calle Víctor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco,
PBX 5050200 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
www.interagua.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Interagua presta sus datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y actual presta su responsabilidad por servicios a través de sus filiales operadas por empresas o entidades organizadas por terceros.

EOM-SCU-07453-2023

- Para la conexión definitiva del abastecimiento de agua potable, en la zona se debe prever la implementación de un nuevo sistema de abastecimiento de agua potable considerando una salida radial desde el acueducto Ø 900mm ACERO ubicado en la Av. Pedro Menéndez Gilbert. (Ver Anexo).
- Una vez implementado el proyecto de agua potable para el sector Puerto Santa Ana 3, se deberá solicitar la actualización a la presente factibilidad para determinar el punto de abastecimiento definitivo del proyecto y solicitar de ser el caso el cierre de la conexión provisional otorgada en el presente documento.

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Para la individualización de consumos, el promotor deberá considerar que los medidores estén ubicados en lugares de accesos comunes, así como la independencia hidráulica de cada una de las unidades.

Adicionalmente, por las características propias del proyecto, se recomienda que se coordine con Interagua el desarrollo de un proyecto que considere la implementación de medidores telemétricos que faciliten a futuro el proceso de lectura de cada unidad habitacional y/o comercial.

De existir algún cambio en los parámetros de diseño y en los caudales de factibilidad, el proyecto deberá ser analizado nuevamente a través de una solicitud de actualización.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes.

En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: cargo fijo; de acuerdo al diámetro de la guía según lo establecido en el Art. 2 del Reglamento de Estructura Tarifaria.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Para el manejo de las descargas tanto del proyecto Yoo Guayaquil así como del sector Puerto Santa Ana 2 y Puerto Santa Ana 3, se está trabajando en la implementación de un proyecto de captación y conducción de las descargas domésticas generadas, que incluye una estación de bombeo, hacia la cual deberán proyectar las mismas, es necesario contar con esta solución para el adecuado manejo y recepción de las descargas del proyecto, caso contrario, el proyecto deberá considerar implementar un sistema provisional que permanecerá a su cargo hasta la solución definitiva.

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chaves (Urdes Norte), Edificio Corporativo 4.
Agencia Central: Coronel y Maldonado; Agencia Paltocentro: CC - Policentro, Piso 2, local 14; Agencia Noll El Fortín: CC, Planta Alta, local 247; Agencia Puna: Calle Tarqui y Ayacucho, sector Los Ceibos; Agencia Peseorja: Calle Gutiérrez de Chapay s/n (Banco Los Pinos); Agencia Tangual: Calle Victor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco.
PBX 5050300 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
www.interagua.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y está a cargo de responsabilidad por el uso de los datos y garantiza estos según normas por acciones u omisiones, reguladas por Interagua.

EOM-SCU-07453-2023

Para el caso de las áreas con locales comerciales, cada uno de los ellos deberán considerar un sistema particular de trampas de grasa que garantice que las descargas que llegan hacia el sistema de alcantarillado público, cumplan con los parámetros establecidos en la tabla 8 del TULSMA, límites de descarga al sistema de alcantarillado público.

Es recomendable que los efluentes originados por los sistemas de trampas de grasa individual de cada local comercial, tengan una descarga separada a las descargas de tipo doméstico que genere el proyecto.

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.

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de aguas lluvias existente en el sector, así como una descarga directa hacia el Río Guayas. (Ver lámina FALC-2023-133).

Es de mencionar que al sistema de aguas lluvia no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento y de acuerdo a los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente.

TARIFA POR SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

Por la consulta de factibilidad para el área de 5.499,25 m² se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado.

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.

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Unión Hatos) Edificio Corporativo 4,
Agencia Cotacachi: Coronel y Maldonado-Agencia Policentro: CC. Policentro, Piso 2, local
14-Agencia Mall El Fortín: CC. Planta Alta, local 247-Agencia Pando: Calle Tarqui y Ayacucho,
sector Los Ceños-Agencia Posorja: Calle Gutiérrez de Chaguay sin (Barrío Los Flores)-Agencia
Tungurahua: Calle Víctor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco,
PBX 3050300 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
www.interagua.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y
está sujeta en responsabilidad por infracciones tanto a graves como a leves según corresponda por personas o
entidades autorizadas por Interagua.



EOM-SCU-07453-2023

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 opción: Trámites en Línea / Urbanizadores y Constructores.

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,



Interagua
Calle Tanguy y Ayacucho
Quito - Ecuador

Ing. Jeffrey Barberán
Gerente de Constructores y Urbanizadores


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

Adj: Lámina FAP-2023-133; Lámina FALC-2023-133-AL
Tabla de Parámetros Permisibles de Descarga
Liquidación de Tarifa
Anexo

Fuentes

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Unilever Hotel), Edificio Corporativo 4,
Agencia Central - Coronel y Maldonado - Agencia Policentro - CC - Páncorra, Piso 2, local
14 - Agencia Mall El Ferón - CC, Planta Alta, local 247 - Agencia Paná - Calle Tanguy y Ayacucho,
sector Los Cellos - Agencia Posorja - Calle Gobierno de Chagway s/n (Barrio Las Fitas) - Agencia
Tanguy - Calle Victor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco
PBX 3680000 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
www.interagua.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Interagua protege sus datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y
está sujeta de responsabilidad por infracciones leves o graves cuando estos datos son usados por terceros o
emitidos en forma pública.

operado por  VECONA

INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023**Para:** Ing. Luis Villacres L., Líder de Planificación, Subrogante – GYE.**De:** Javier Toala Meza, Planificación Técnica Económica.**Asunto:** Análisis de Prefactibilidad – PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL**Fecha:** 01 de agosto 2023.**1. Antecedentes**

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2023-8630-E) con fecha 19 de julio 2023, el Ing. Edgar Conchambay, solicitó el análisis de Prefactibilidad PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL, La demanda proyectada es la siguiente:

Año	Carga Instalada kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	Energía Proyectada kWh
2027	5,235	4,816	72,240,902
2028	5,393	4,962	74,429,918
2029	5,557	5,112	76,685,265
2030	5,783	5,320	79,799,057

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto encuentra ubicado en el Puerto Santa Ana entre el 3er pasaje 5NE y el 3er callejón NE, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vertice	Coord. X	Coord. Y
1	624863	9759331

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.



Diagonal al proyecto eléctrico pasa la línea de Subtransmisión Norte de CNEL GYE

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de las redes de alto y medio voltaje cercanas al proyecto eléctrico.

Red AV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Carga abril 2023 (MVA)	Carga mayo 2023 (MVA)	Carga junio 2023 (MVA)
Línea de Subtransmisión Norte (69 kV)	54.00	72.00	69.64	36.61	33.86

4. Situación Futura

No se puede tomar como referencia el mes de abril debido a que Norte estaba tomando carga del sur de la ciudad, se toma como base el mes de mayo 2023, se considera un incremento de demanda de 5,320 kW para el año 2027. Se asume un factor de potencia de 0.96.

De acuerdo a los datos obtenidos en la simulación, el porcentaje de caída de voltaje calculado es:

$$\begin{aligned}\% \text{ caída de voltaje} &= [(V_f - V_i) / V_i] * 100\% \\ &= [(1.007 - 1.004) / 1.0] * 100\% \\ &= 0.30\%\end{aligned}$$

Por consiguiente, el porcentaje de caída de voltaje desde la cabecera de la alimentadora hasta el punto de conexión, y de acuerdo a la Regulación Calidad del Servicio de Distribución y Comercialización de Energía Eléctrica se encuentra dentro del rango permitido.

5. Conclusiones

- El suministro eléctrico a nivel de 69 kV para el PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL es factible para atender el suministro público de energía eléctrica.
- Se deberá ser coordinar con la Dirección de Distribución de CNEL GYE la alimentación del proyecto.



JAVIER CLEMENTE
TOALA MEZA

Elaborado por:

Javier Toala Meza
Planificación Técnica Económica – UN GYE

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0105-O

Guayaquil, 03 de agosto de 2023

Asunto: Informe de análisis de prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL

Ingeniero
Edgar Conchambay
En su Despacho

En atención a su requerimiento ingresado a esta Unidad de Negocio CNEL EP., según oficio S/N (referencia Nro. CNEL-GYE-SGR-2023-8630-E), me permito adjuntar para su conocimiento, revisión y fines pertinentes, el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO "YOO GUAYAQUIL", mediante informe CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023 con el análisis pertinente.

Ante lo descrito, debo informar que **ES FACTIBLE** el suministro eléctrico a nivel de 69 kV para el proyecto eléctrico "YOO GUAYAQUIL", siempre y cuando sea para cubrir el incremento de demanda máxima de potencia dada por el proyectista en la solicitud de prefactibilidad, la cual es de 5,320 kW hasta el año 2027.

La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios o servicios al cliente de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.7, se debe tener en cuenta que la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 1 año.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sanchez
DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE

Referencias:
- CNEL-GYE-PLA-2023-0381-M

Anexos:
- cnel-gye-sgr-2023-8630-e.pdf
- prefactibilidad_yoo_guayaquil.pdf

Copia:
Señor Magister
Ricardo Daniel Vera Merchancano
Director de Distribución, Encargado - GYE



Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0105-O

Guayaquil, 03 de agosto de 2023

Señor Magíster
Luis Gregory Villacres Landívar
Líder de Planificación, Subrogante - GYE

Señor Ingeniero
Rafael José Enderico Coesiglia
Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

Señor Ingeniero
John Alex Burbano Gallegos
Administrador de UN CNEL, Encargado - GYE

Señor Magíster
Guiso Vicente Veintimilla Quezada
Especialista de Ingeniería y Diseño - GYE

Señor Magíster
Henry Xavier Villagomez Mejía
Líder de Clientes Especiales, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Alex Patricio Vallejo Verdoso
Especialista de Planificación Técnica-Económica, Subrogante - GYE

Señora Licenciada
Maritza Elizabeth Alvarez Burgos
Técnico de Servicio al Cliente - GYE

Javier Clemente Toala Meza
Profesional de Mercado Eléctrico - GYE



AGUIRRE SANCHEZ



CERTIFICADO
DELIMITACIÓN DE ZONA DE PLAYA Y BAHÍA

NÚMERO

SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004

AÑO 2024

Mediante el presente certificado, en base al Informe técnico DDP-INF-004/2024, en el cual se verifica los límites de zona de playa y bahía del predio con código catastral 28-0003-003-02, propiedad del FIDEICOMISO YG con RUC 0993379709001, ubicado en el Puerto Santa Ana, parroquia: Tarqui, cantón: Guayaquil; provincia: Guayas,

COORDENADAS LEVANTAMIENTO DEL PREDIO		
PUNTOS	X	Y
1	624809,64	9759372,59
2	624908,45	9759409,72
3	624927,94	9759358,26
4	624889,89	9759341,88
5	624872,77	9759350,50
6	624858,83	9759344,78
7	624854,52	9759328,70
8	624830,13	9759318,99

COORDENADAS ZONA DE PLAYA Y BAHÍA		
PUNTOS	X	Y
2	624908,45	9759409,72
3	624927,94	9759358,26
9	624967,00	9759432,00
10	624973,00	9759377,00

Fecha de emisión: 09/01/2024

Observaciones:

Una vez realizada la inspección, se verificaron las coordenadas detalladas en el plano presentado referente a la Delimitación de Zona de Playa y Bahía, esta Subsecretaría de Puertos, Transporte Marítimo y Fluvial "CERTIFICA" que:

Las coordenadas detalladas son las correctas, señalando además a los Propietarios, en caso de construir cualquier tipo de infraestructura en la que se incluyen los muros de contención, que están en la obligación de solicitar en esta Subsecretaría de Puertos el permiso correspondiente.

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Área del predio según levantamiento | 5.569,30 m ² |
| 2. Zona de playa y bahía | 3.065,00 m ² |
| 3. Línea divisoria | 55,03 m |



RODRIGO FERNANDO
VITERI ARIAS

Mgs. Rodrigo Fernando Viteri Arias
DIRECTOR DE PUERTOS



MELISSA DAVAMA
BRIONES GANCHOGO

SUBSECRETARÍA DE PUERTOS, TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL
DIRECCIÓN DE PUERTOS

DETALLE DE LA ZONA DEL PROYECTO

