

No. de requerimiento:

Fecha y hora:

Recibido por:

Edm. R. Rosca Carvajal

Guayaquil, 11 febrero del 2025

COMI-PRE-2025-046

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
		14 FEB 2025		

Señor:

**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA
DE LA M.I MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

Presente. -

De mi consideración:

COMITÉ PUERTO AZUL, sociedad civil sin fines de lucro, identificado con Registro Único de Contribuyentes No. 0992161191001, domiciliada en el km 10 ½ de la Vía a la Costa, en la urbanización denominada Puerto Azul, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas; Legal y debidamente representada por el doctor **JOSE DE LA GASCA** en su calidad de **Presidente y Representante Legal** y el abogado **DIEGO MAURICIO MONTENEGRO PERALVO**, en su calidad de **Sindico y Representante Judicial**, de conformidad a lo establecido en los art. 27 y 37 del estatuto del comité, ante usted respetuosamente comparecemos, exponemos y solicitamos :

ANTECEDENTES:

Como es de su conocimiento y consta en los archivos del Departamento de Obras Públicas Municipales, la Urbanización Puerto Azul ha manifestado su oposición, con motivos sólidos y bien fundamentados, a la construcción de **MEGA PROYECTOS dentro de la urbanización que tiene la característica de ser cerrada**. Es así que durante las administraciones del Alcalde Jaime Nebot Saadi y Cynthia Viteri Jiménez, la municipalidad negó los permisos de construcción a proyectos con este tipo de características, basándose en razones justificadas, tanto de índole técnica y sobre todo social, como es el rechazo unánime de la comunidad hacia estos megaproyectos, ya que el diseño y planificación de la nuestra urbanización, tras 40 años, **nunca contemplo este tipo de mega construcciones**.

Es por ello que, con fecha 17 de enero del 2024, el Comité Puerto Azul, mediante oficio COMI-PRE-2024-026, solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, del cual usted es alcalde y representante legal, no realizar y/o otorgar ninguna autorización de construcción dentro de la urbanización Puerto Azul, debido a que, como es de conocimiento del GAD, nos encontrábamos en la etapa final del proceso de reforma al Reglamento Interno de Construcción de la ciudadela Puerto Azul.

Sin embargo, con fecha 14 marzo 2024 la Inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A. presentó sin el conocimiento de la comunidad de Puerto Azul, la solicitud de registro de construcción SRC-2024-2214405028 para el **MEGAPROYECTO** denominado BLUE TOWN CENTER, que incluye la construcción de nada mas y nada menos que :

- Cuatro (4) torres de doce (12) pisos
- Ciento veintiocho (128) apartamentos
- Cincuenta y nueve (59) oficinas

- Noventa y cinco (95) locales comerciales
- Setecientos noventa parqueos (790)
- Un mega patio de comidas al aire libre

TODO ESTO SOBRE sobre dos (2) solares **QUE NO ESTAN UNIFICADOS**, que suman aproximadamente 25,000 m², donde se pretende edificar una estructura de 60,000 m².

A través de informes (con varias incinsistencias e irregularidades) de diversas instituciones, el constructor, en un tiempo record de **14 DIAS**, obtuvo el registro de construcción inicial No. 2024-889, que intentó demostrar aparentemente cumplir con los requisitos establecidos por las ordenanzas municipales y el reglamento de construcción de la urbanización (que se encontraba en la etapa final del proceso de reforma) . Sin embargo, una vez que la comunidad tuvo conocimiento de la emisión del permiso de construcción, se identificaron serias inconsistencias, irregularidades y falsedades en los informes que sirvieron de base para dicho permiso.

Cabe mencionar que, el Ing. Andrés Burbano, ya estaba al tanto de las irregularidades mencionadas por lo que, mediante los oficios No. ACOVP-2024 1446, 1463, y 1466 del 23 y 27 de agosto del 2024, dispuso la realización **DE NUEVOS ESTUDIOS PARA CORREGIR LAS DEFICIENCIAS e IRREGULARIDADES DETECTADAS, como son:**

INFORME DE TRANSITO:

Uno de los aspectos más críticos y preocupantes, con claras irregularidades demostradas, es el informe de tránsito. Este documento presenta datos inexactos y poco realistas sobre el volumen vehicular proyectado. Es particularmente alarmante que este estudio necesario para el otorgamiento del permiso de construcción se haya realizado antes de la puesta en marcha del Puerto de Posorja, sin tener en cuenta el significativo incremento en el tráfico por la vía a la costa debido al transporte de carga de las empresas navieras de Guayaquil. Esta omisión fundamental subraya la necesidad urgente de revisar y **actualizar** el informe para reflejar con precisión las condiciones actuales y futuras del tráfico, garantizando así una planificación adecuada y segura.

Adicionalmente, el informe en cuestión contiene **una verdadera barbaridad, si cabe emplear el término**, que resulta extremadamente preocupante y cuestionable desde un punto de vista técnico y comunitario. El mismo sugiere conceder viabilidad al proyecto **“siempre y cuando” (bajo la condición)** se realicen modificaciones drásticas a la infraestructura existente que son de propiedad del Comité Puerto Azul como:

- a) **La DEMOLICIÓN DEL MURO PERIMETRAL que protege a la urbanización**
- b) **El TRASLADO DE LA GARITA No. 2 DE SEGURIDAD a 100 metros hacia el interior de la urbanización.**
- c) **La nivelación y USO DE LA CALLE PÚBLICA INTERNA UBICADA DENTRO DE PUERTO AZUL, con el objeto de equipararla con la vía de**

acceso (para el supuesto ingreso independiente al megaproyecto).

Estas acciones no solo implican una alteración significativa y potencialmente perjudicial para la PROPIEDAD RIVADA del comité, sino que también compromete la seguridad y la integridad del entorno residencial, sobre todo **PORQUE NO CUENTAN CON LOS PERMISOS RESPECTIVOS** como son:

- a) La autorización de la Asamblea General del Comité para la demolición del muro perimetral y el traslado de la garita
- b) El permiso del Consejo Cantonal para el uso de la vía pública ubicada dentro de la urbanización de Puerto Azul, que separa el terreno de la constructora de la vía de acceso o servicio, donde el constructor ha anunciado falsamente que cuenta con una entrada independiente.

INFORME ESTUDIO DE SUELO:

Otro informe que presenta serias irregularidades es el del **ESTUDIO DE SUELO**, el cual ha **OMITIDO** de manera preocupante la existencia de un **acuifero subterráneo, presentándolo erróneamente como un nivel freático**. Esta tergiversación es alarmante, especialmente considerando que la ribera del Estero Salado se encuentra a más de un kilómetro de distancia y a tres metros por debajo del terreno. Además, es importante señalar que el agua que emerge del subsuelo es dulce y cristalina, lo que indica la presencia de un recurso hídrico significativo.

Cabe destacar que, durante un periodo de 90 días, la constructora realizó esfuerzos para bombear esta agua sin lograr extraerla por completo, lo que evidencia la magnitud del problema y el riesgo que esto representa para la urbanización.

Es fundamental que se realicen estudios más exhaustivos y transparentes para abordar adecuadamente esta situación.

Como prueba de ello, se adjunta el informe de la SECRETARIA GENERAL DE RIESGOS de fecha febrero del 2025, en donde se establece **CIENTIFICAMENTE** con mediciones, tomografías, análisis de suelo y demás pruebas la **EXISTENCIA DE UN ACUIFERO SUBTERRANEO y MISMO DE ESAS AGUAS PROVENIENTES DE UNAS QUEBRADAS QUE ESTAN UBICADAS EN LAS MONTAÑAS FRENTE A PUERTO AZUL.**

Además, se adjuntan fotografías secuenciales que documentan un seguimiento de más de tres meses de una albarrada, que, con una profundidad de seis metros y una longitud de quince, mantiene un nivel constante sin disminuir, incluso en ausencia de lluvias. Se anticipa un potencial desbordamiento con el inicio de la estación invernal media, lo cual no toma en cuenta un invierno severo o, incluso, la posible ocurrencia de un fenómeno de El Niño. Esta información es crucial para evaluar los riesgos asociados y la gestión adecuada de recursos hídricos en la zona.

INFORME DE INTERAGUA:

Un informe que presenta serias inconsistencias es el de INTERAGUA, **QUE CONDICIONA “siempre y cuando”,** el suministro de agua potable al cumplimiento de la construcción del Booster San Eduardo, la cual estaría prevista para realizarse tres años después de la aprobación del proyecto. Y Esta dependencia en cuanto al sistema de aguas negras, asegura que tiene capacidad de traslado, **PERO NO ES RESPONSABLE DE LAS DESCARGAS DEL PROYECTO HACIA LOS COLECTORES, es decir se deslinda de la responsabilidad sobre la conexión de estas descargas hacia los colectores.**

Es importante destacar que el sistema de aguas negras de Puerto Azul tiene una **ANTIGÜEDAD DE CUARENTA (40) AÑOS**, y el diámetro de las tuberías de descarga hacia los colectores es de **TAN SOLO TRES (3) PULGADAS**. Esta limitación es crítica, dado que se prevé la descarga continua de 100 apartamentos, 90 locales comerciales y 90 establecimientos de comida, así como un mega patio de comidas, **LO QUE GENERARÍA UNA SOBRECARGA CONSIDERABLE EN UN SISTEMA YA OBSOLETO.**

INFORME DE CNEL:

Es fundamental abordar las preocupaciones planteadas por la **DISCREPANCIA** entre los informes del área comercial y técnica de CNEL en relación con la viabilidad del servicio eléctrico para el proyecto. Mientras que el informe del área comercial asegura que el suministro eléctrico es factible, el área técnica subraya que **SE NECESITA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA SUBESTACIÓN PARA PODER SATISFACER LA DEMANDA ENERGÉTICA QUE GENERARÁ EL DESARROLLO.**

Esta disparidad indica una falta de alineación entre las evaluaciones comerciales y técnicas, lo que podría tener repercusiones significativas en la ejecución del proyecto. La afirmación de viabilidad sin considerar la infraestructura necesaria para soportar la carga eléctrica adicional puede llevar a situaciones de sobrecarga en la red existente, poniendo en riesgo la continuidad del servicio y la seguridad de los usuarios.

Además, la construcción de una subestación no solo implica un costo adicional significativo, sino que también obliga a la constructora **A TENER INCORPORADO SU EJECUCION DENTRO DEL CRONOGRAMA DEL PROYECTO, EL CUAL NO EXISTE.** La falta de una planificación adecuada en este aspecto podría resultar en inconvenientes operativos, así como en la insatisfacción de los futuros residentes y comerciantes.

Es imperativo que se realice una revisión exhaustiva de los informes técnicos requerimientos eléctricos del proyecto. Esto incluye la evaluación de la capacidad de la infraestructura existente, así como la planificación adecuada para la construcción de la subestación, asegurando que todos los actores involucrados tengan una comprensión clara de las necesidades y obligaciones asociadas al suministro eléctrico.

INFORME DE DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO:

El análisis de las irregularidades observadas en el departamento de Planeamiento Urbano es motivo de preocupación y requiere atención inmediata. Las afirmaciones que se han presentado, las cuales distan considerablemente de la realidad, evidencian una falta de rigor y transparencia en el proceso de análisis y evaluación de los permisos de construcción de este MEGAPROYECTO. Esta situación no solo cuestiona la viabilidad del proyecto en cuestión, sino que también podría tener consecuencias serias para la infraestructura local y la seguridad de la comunidad en general.

Es importante resaltar que la adecuada planificación urbana no solo debe ser un proceso técnico, sino que también debe estar fundamentado en principios de transparencia, participación ciudadana y cumplimiento normativo. La falta de un análisis exhaustivo puede resultar en decisiones que comprometan la calidad de vida de los habitantes, afectando aspectos esenciales como la seguridad, el acceso a servicios básicos y el ordenamiento territorial.

En este contexto, la supuesta **"socialización del proyecto"** realizada por la compañía Inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A. resulta profundamente preocupante. En una urbanización cerrada que alberga a aproximadamente 11,000 personas, compuestas por 2,500 familias, es inaceptable afirmar que no era necesaria dicha socialización o que esta se llevó a cabo con la participación de apenas quince (15) personas, muchas de las cuales no fueron convocadas de manera adecuada.

Esta situación no solo desvirtúa el proceso de socialización, sino que también refleja un alarmante desprecio por los principios de democracia y participación ciudadana. Es fundamental que se garantice una verdadera inclusión y representación de la comunidad en decisiones que afectan su entorno.

La socialización efectiva implica un diálogo abierto y accesible que permita a todos los miembros de la comunidad expresar sus opiniones y preocupaciones, lo cual es fundamental para la legitimidad de cualquier proyecto urbano.

Asimismo, la propuesta de construir un **MEGAPROYECTO DENTRO DE UNA URBANIZACIÓN CERRADA, EN DOS SOLARES (NO UNIFICADOS) Y QUE NO CUENTA CON LA APROBACIÓN DEL CONSEJO CANTONAL REPRESENTA UN POSIBLE ATENTADO CONTRA LA SEGURIDAD JURÍDICA**. Este tipo de acciones no solo socavan la confianza de la ciudadanía en las instituciones, sino que también pueden generar conflictos legales y administrativos que obstaculicen el desarrollo futuro de la zona.

En consecuencia, se hace imperativo llevar a cabo una revisión exhaustiva de los informes emitidos por el departamento de Planeamiento Urbano, así como establecer mecanismos de participación ciudadana que realmente reflejen las inquietudes de la comunidad. Solo así se podrá garantizar la integridad y seguridad de la urbanización proyectada, así como el respeto por los derechos y la voz de los ciudadanos. La transparencia y el cumplimiento normativo deben ser pilares fundamentales en la gestión de cualquier proyecto de desarrollo urbano.



RECOLECCIÓN DE BASURA:

El tema de la recolección de basura en áreas urbanas es crucial para la salud pública y el bienestar de la comunidad. En este sentido, **ES FUNDAMENTAL EVALUAR CRÍTICAMENTE LAS AFIRMACIONES RELACIONADAS CON LA CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS EN UN ÁREA ABIERTA DE 65 M²**. Sostener que en dicha superficie es posible albergar la cantidad de contenedores necesarios para gestionar adecuadamente los desechos generados diariamente por 128 apartamentos, 59 oficinas y 95 locales comerciales y un mega patio de comidas, es, en el mejor de los casos, una subestimación grave de la realidad.

Para contextualizar, se estima que un apartamento promedio genera entre 1 y 2 kilogramos de basura por día. Si tomamos el promedio de 1.5 kilogramos y lo multiplicamos por 120 apartamentos, esto resulta en 180 kilogramos de residuos solo de las viviendas. A esto se suman los desechos de los 90 locales comerciales y los 90 locales de comida, que pueden generar cantidades significativamente mayores de residuos, especialmente en el caso de los locales de comida. Esta acumulación de desechos puede llevar a la necesidad de un manejo más frecuente y eficaz que el propuesto, es decir, una recolección tres veces a la semana.

El hecho de que se plantee esta situación sin un análisis adecuado de las implicaciones sanitarias y ambientales es alarmante. La falta de un sistema de recolección de basura que cumpla con las necesidades de la comunidad no solo pone en riesgo la salud pública, sino que también puede contribuir a problemas de contaminación y proliferación de plagas.

Por lo tanto, es esencial que **SE REALICE UN ESTUDIO DETALLADO SOBRE LA CAPACIDAD REAL DE MANEJO DE RESIDUOS EN LA ZONA**, considerando tanto el volumen de desechos generados como la infraestructura existente para su recolección y disposición final. La implementación de un sistema de recolección eficiente y sostenible debe ser una prioridad, garantizando que las necesidades de la comunidad sean atendidas adecuadamente y que se respete el derecho a un ambiente limpio y saludable.

En conclusión, afirmar que, un área de 65 m² es suficiente para gestionar los residuos de una población significativa sin un plan de recolección adecuado es, en efecto, UNA TEMERIDAD QUE PUEDE TENER REPERCUSIONES SERIAS PARA LA SALUD Y EL BIENESTAR DE LA CIUDADANÍA. Es imperativo adoptar un enfoque más responsable y fundamentado en la planificación de la gestión de residuos, con el fin de proteger la salud pública y el medio ambiente.

INFORME IMPACTO AMBIENTAL:

Que un proyecto de esta magnitud, **UBICADO EN EL INTERIOR DE UNA URBANIZACIÓN CERRADA Estrictamente RESIDENCIAL**, pueda llevarse a cabo sin provocar un impacto

Que un proyecto de esta magnitud, **UBICADO EN EL INTERIOR DE UNA URBANIZACIÓN CERRADA Estrictamente Residencial**, pueda llevarse a cabo sin provocar un impacto ambiental significativo, tanto en su fase de construcción como en su operación posterior, es, sin lugar a duda, una afirmación que carece de fundamento. Esta situación representa un grave atentado contra el bienestar de la comunidad y la integridad de nuestro entorno.

Es **innegable** que la ejecución del proyecto Blue Town Center generará consecuencias ambientales de gran envergadura que no pueden ser ignoradas. La construcción de edificaciones de tal tamaño y densidad, junto con la actividad comercial que se prevé, alterará el ecosistema local, afectará la calidad del aire y del agua, y generará un incremento en el tráfico vehicular, lo que conlleva a un aumento en la contaminación y en los riesgos para la salud pública.

Además, la infraestructura existente no está diseñada para soportar la carga adicional que este megaproyecto implicará. La falta de estudios ambientales exhaustivos y la omisión de considerar el impacto real en la comunidad evidencian un desprecio por el bienestar de los residentes y una negligencia hacia la normativa ambiental vigente.

Es fundamental que se reconozcan y se evalúen adecuadamente los efectos que un MEGAPROYECTO de esta naturaleza puede tener sobre la calidad de vida de los habitantes de Puerto Azul y las generaciones futuras. **La comunidad, que se ha manifestado abrumadoramente en contra de esta iniciativa, tiene derecho a vivir en un entorno saludable y seguro, libre de amenazas que pongan en riesgo su bienestar físico, mental y social.** Por lo tanto, es imperativo que las autoridades competentes reconsideren la viabilidad de este proyecto, priorizando siempre el respeto por el medio ambiente y los derechos de la comunidad.

PRETENCIÓN:

El Comité de Puerto Azul aplaude y promueve el desarrollo urbanístico de Guayaquil y de Ecuador en su conjunto; sin embargo, rechaza y condena cualquier acción que, bajo la premisa de progreso, **VULNERE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS, DESTRUYA URBANIZACIONES O SOMETA A UNA COMUNIDAD DE 11.000 PERSONAS (aprox)**

Con base a lo resuelto en las dos Asambleas Generales y la encuesta realizada a los residentes de la urbanización Puerto Azul, el 98% de la comunidad SE OPONE FIRMEMENTE al desarrollo y ejecución del Proyecto Blue Town Center, ESPECIALMENTE los vecinos ubicados a 300 metros a la redonda a quienes no se le informó, consultó y se les dio la oportunidad de expresar su rechazo absoluto al proyecto.

Por este medio, **REITERAMOS** con firmeza lo siguiente:

1. La comunidad de Puerto Azul, compuesta por 2.500 familias y aproximadamente 11.000 habitantes, **RECHAZA CATEGÓRICAMENTE LA CONSTRUCCIÓN DEL**

- PROYECTO denominado BLUE TOWN CENTER de propiedad de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.,** Quien pretende construir un MEGAPROYECTO dentro de una urbanización residencial cerrada.
2. La comunidad de Puerto Azul **SE OPONE ROTUNDAMENTE:**
- a) Al **DERRIBO Y/O DERROCAMIENTO** del muro perimetral que separa a la ciudadela de la vía de servicio de la vía a la Costa, la cual **es de propiedad de comité y por ende de los residentes de la urbanización y brinda seguridad** a las más de 2.500 familias que viven en la urbanización (Estas infraestructuras fueron construidas con los recursos de los residentes y son vitales para la integridad y seguridad del área)
 - b) Al **MOVIMIENTO DE LA GARITA 2 A UNA NUEVA UBICACIÓN, NI LA ACEPTACIÓN DE DONACIÓN** por parte de la compañía inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., respecto de un terreno por dicho movimiento.
 - c) A la **FALSA PUBLICIDAD** realizada por la compañía inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A. respecto del proyecto denominado BLUE TOWN CENTER, en la cual indica en sus redes y vallas, tener UN ACCESO DIRECTO e INDEPENDIENTE.
 - d) **RECHAZA RECIBIR** de la compañía inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., **DONACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN O MEJORAMIENTO** de los parques y/o áreas verdes de la ciudadela Puerto Azul.
3. La comunidad de Puerto Azul **NO ACEPTA CONVERTIRSE EN UN "PATIO TRASERO" DE UN MEGAPROYECTO RESIDENCIAL, EMOPRESARIAL CON CENTRO COMERCIAL.** La urbanización fue diseñada y edificada **COMO UN ENTORNO ESTRICAMENTE RESIDENCIAL**, destinado a ofrecer un lugar paradisíaco donde vivir en plenitud, con un ambiente saludable, libre de contaminación, ruidos y sobrepoblación, garantizando la seguridad y calidad de vida de sus habitantes
4. Por lo expuesto, **SOLICITAMOS** respetuosamente, pero con firmeza:
- a) Que no se tramiten permisos de construcción y/o reforma para el Proyecto Blue Town Center. Tal acción implicaría una violación de los derechos de la comunidad, un desconocimiento de la realidad urbana de Puerto Azul y, sobre todo, un incumplimiento de las normas de construcción establecidas en las ordenanzas y reglamentos de la Urbanización Puerto Azul, que ya han sido actualizados en Asamblea General tras más de 40 años de vigencia y están debidamente incorporadas en la M.I. Municipalidad.
 - b) Que disponga a quien corresponda, se revise de oficio, todos los informes presentados por la compañía inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., a fin de verificar su legalidad respecto y/o con relación a los puntos mencionados anteriormente

NOTIFICACIONES y AUTORIZACIÓN:

Futuras notificaciones que nos correspondan las recibiré en los correos electrónicos:

- presidente@puertoazul.ec
- administrador@puertoazul.ec
- juridico@puertoazul.ec
- rveraintriago07@gmail.com

Designo y autorizo a los abogados JOAQUIN FLOR MORLA y ROBINSON ONIDES VERA INTRIAGO Y para que de manera individual o conjunta presenten los escritos que sean necesarios para la defensa de los intereses de la comunidad de Puerto Azul.

Agradecemos la atención favorable seguros de contar con la respuesta que garantice los derechos e intereses de nuestra comunidad.

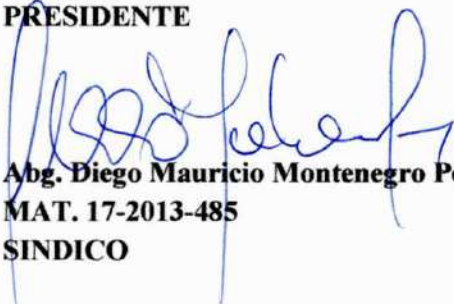
P. COMITÉ PUERTO AZUL
RUC: 0992161191001



Dr. José Félix De La Gasca Guerra, Mgs.

CI:0902161191001

PRESIDENTE



Abg. Diego Mauricio Montenegro Peralvo

MAT. 17-2013-485

SINDICO