

Guayaquil 17 de febrero del 2025
COMI-PRES-2025-056

Señor:

Edison Javier Morocho Lituma
CIA NAJ CONSTRUCCIONES S.A.
Correo: naj_construcciones@hotmail.com

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 Puerto Azul, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas; legal y debidamente representada por el doctor José de la Gasca en su calidad de Presidente y Representante Legal, **en respuesta** a su comunicación sin número de fecha 13 de febrero de 2025, suscrita por el señor Edison Javier Morocho Lituma, quien manifiesta ser consultor externo de la compañía Shiva Construcciones S.A. y representante de la compañía NAJ CONSTRUCCIONES S.A., mediante la cual solicita una reunión de trabajo (con personal técnico de INTERAGUA) para la socialización del proyecto denominado Blue Town Center, me permito manifestar lo siguiente:

Con fecha 17 de enero del 2024, el Comité Puerto Azul, mediante oficio COMI-PRE-2024-026, solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, no realizar y/o otorgar ninguna autorización de construcción dentro de la urbanización cerrada denominada 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.

Dicha petición se la realizó, en razón de que, la Urbanización Puerto Azul ha manifestado su oposición, con motivos sólidos y bien fundamentados, a la construcción de **MEGAPROYECTOS dentro de la urbanización que tiene la característica de ser cerrada**. Es así como 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 de más de 40 años, **nunca contemplo este tipo de MEGA CONSTRUCCIONES**.

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 más 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 inconsistencias 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).

Es por ello que, la Asamblea General Extraordinaria del Comité Puerto Azul, celebrada el 9 de abril de 2024, resolvió por unanimidad:

"RECHAZAR el proyecto conocido como "Blue Town", promovido por la inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., fundamentados en el potencial impacto negativo que dicho proyecto podría generar sobre los derechos de la comunidad, el medio ambiente y el bienestar de todos los residentes de la urbanización. "

En concordancia, con lo resuelto en la Asamblea General Extraordinaria del Comité Puerto Azul, celebrada el 30 de octubre del 2024, resolvió por unanimidad:

"REFORMAR el Reglamento de Construcción de la Urbanización Puerto Azul, con los puntos más relevantes:

- a) ART. 12/3.- Área de implantación. - El área de implantación en la zona C-2, no podrá ser mayor del 40% del área del lote.
- b) ART. 12/4.- Área de Construcción. - El área de construcción total en la zona C-2, no podrá exceder del 200% del área total del lote.
- c) ARTÍCULO 12/5.- ALTURA DE EDIFICACIÓN. - La altura en la zona c-2, se limita a 15 metros con un máximo de 4 niveles, dentro de los cuales podrán considerar una terraza cubierta con máximo un 60% para cuartos de máquinas, áreas de equipos complementarios a la edificación, o un nivel de planta baja de servicios multifamiliar o parqueos cubiertos. si la edificación proyectada tuviere más de 3 niveles, es decir los cuatro niveles, será obligatorio la instalación de ascensores (circulación vertical dentro de la edificación).

- d) Artículo 12/6.- área libre. - El área libre en la zona c-2, no podrá ser menor del 20% del área total del lote, siendo siempre un área abierta y con vegetación (áreas verdes), sin posibilidad de homologarla o cambiarla con adoquines ecológicos o cualquier tipo de material que actualmente o a futuro sea categorizado de esta forma.
- e) Artículo 12/10.- Accesos al desarrollo realizado en el terreno. - por ser los terrenos c-2 interiores a la urbanización, circundados por calles interiores en todo su perímetro, y su uso destinado a “instalaciones comerciales en general relacionado con las actividades mercantiles y profesionales de la comunidad...” (artículo 12/1), no podrán tener accesos diferentes a los autorizados y en uso en la urbanización, de tal forma que se garantice la condición de urbanización cerrada y con controles de acceso a la misma.

Específicamente, con relación al informe No, EOM-SCU-08072-2023, que emitió INTERAGUA y fue usado por el constructor para la obtención de los permisos de construcción mencionado, este plantea serias dudas:

RESPECTO A LA FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE:

- a) **CONDICIONA el suministro una vez que entre en funcionamiento Booster San Eduardo**, cuya realización está prevista recién para tres años después de la aprobación del proyecto.
- b) Pide que se presente un cronograma de desarrollo y ajustes a los parámetros de densidad poblacional y dotaciones para la zona
- c) Se indica que debe asegurar el funcionamiento de sistemas, cisternas u demás infraestructura por los cambios de presión en el sector.

RESPECTO A LA FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS:

- a) Indica que el proyecto deberá dirigir sus descargas hacia la cámara del colector 440mm PVC_NF ubicado en la calle Victoria Concha de Valdez (Vía a la Costa) y a la calle Matilde Amador y Santistevan del sistema de alcantarillado del sector. (Ver lámina FALC-2023-149-AS). es decir, calles internas de la urbanización
- b) Establece que el manejo interno de las redes de alcantarillado **NO ES RESPONSABILIDAD DE INTERAGUA**, sino a partir del punto de descarga hace las redes externas del predio en medición respetando los parámetros de la Norma Ambiental Vigente
- c) Para las áreas del proyecto cuya actividad genere desechos relacionados con grasas y aceites, es decir el centro comercial y los locales, 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.

RESPECTO DE LA FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

- a) Indica que el sistema de aguas lluvia no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento y de acuerdo con los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente, es decir que se requiere una **PLANTA DE TRATAMIENTO**

En conclusión, la dependencia del sistema de aguas residuales **no garantiza** la capacidad de transporte necesario de agua potable y, además, se deslinda de la responsabilidad sobre las descargas hacia los colectores, lo que pone en tela de juicio la viabilidad del proyecto.

Cabe resaltar que el sistema de aguas negras de Puerto Azul tiene una **ANTIGÜEDAD DE CUARENTA (40) AÑOS** y que el diámetro de las tuberías de descarga hacia los colectores es de **TAN SOLO TRES (3) PULGADAS**. Esta limitación resulta crítica, dadas las previsiones de descarga de 128 apartamentos, 59 oficinas locales 95 locales comerciales y un patio de comidas, lo que podría provocar una sobrecarga significativa en un sistema ya obsoleto.

En este contexto, tras evaluar cuidadosamente su solicitud, estamos de acuerdo en que se realice una reunión de trabajo para la socialización del proyecto **Blue Town Center**, en lo referente a la factibilidad de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, en nuestras instalaciones y con la participación de la comunidad, especialmente los residentes a 300 m a la redonda.

SIN EMBARGO, debido al corto tiempo transcurrido desde la notificación y a fin de garantizar el derecho constitucional de los residentes a ser debidamente informados ¹ solicitamos de manera formal:

- 1.- Que la solicitud de socialización sea suscrita por la inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., como propietaria del proyecto **BLUE TOWN CENTER** y/o por **INTERAGUA** como institución responsable, puesto que el Comité no puede confirmar la calidad con la que comparece en la carta.
- 2.- Que se entregue al Comité de Puerto Azul, de manera formal, toda la información técnica que se pretende socializar, a fin de que, en cumplimiento a lo establecido en los estatutos, procedamos a notificar la misma a todos los residentes, especialmente a los que viven a 300 a la redonda, con el tiempo legal establecido en los estatutos.
- 3.- Que se entregue al Comité de Puerto de manera formal, toda la información técnica que se pretende socializar, a fin de que podamos realizar, con el tiempo prudente y necesario, el análisis respectivo con técnicos expertos en la materia

¹ CRE: Art. 18.- Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: 1. Buscar, recibir, intercambiar, producir y difundir información veraz, verificada, oportuna, contextualizada, plural, sin censura previa acerca de los hechos, acontecimientos y procesos de interés general, y con responsabilidad ulterior.

Una vez cumplidos los requisitos mencionados anteriormente y confirmada la notificación en legal y debida forma a todos los residentes de Puerto Azul con la información respectiva, se coordinará una fecha, hora y lugar dentro de la urbanización para llevar a cabo la reunión de trabajo para la socialización solicitada.

Notificaciones que me correspondan deben ser enviadas a los correos: presidente@puertoazul.ec ; administrador@puertoazul.ec ; juridico@puertoazul.ec y jennifer@jflorabogados.com

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
**JOSE FELIX DE LA
GASCA GUERRA**

p. COMITÉ PUERTO AZUL

RUC: 0992161191001

Dr. José Félix De La Gasca Guerra, Mgs.

CI:0902161191001

PRESIDENTE