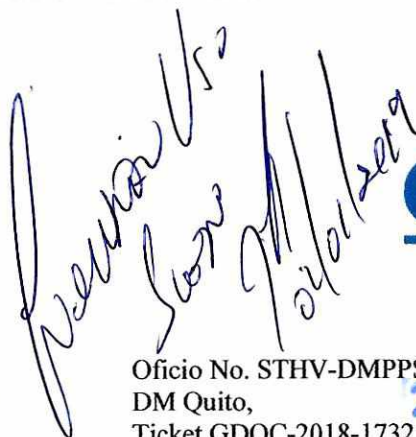


Fecha: **02 ENE 2019** Hora **10:50**

Nº. HOJAS **-125h-**

Recibido por: 



6337

Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito, **28 DIC 2018**
Ticket GDOC-2018-173259

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio ingresado con fecha 29 de noviembre, mediante el cual solicita el informe con las posibles alternativas para viabilizar el proyecto Paseo Comercial "San Miguel", analizando la irretroactividad de la ley; esta dependencia informa lo siguiente:

1. BASE LEGAL:

- La Ordenanza Metropolitana No. 432, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 22, numeral 4, establece que: "El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano."
- La Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 183 en su artículo 26 establece que: los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m², y encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.
- La Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su *Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo*, estipula lo siguiente:

“El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales...”

- La RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018 que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 18 de diciembre de 2017, estipula en su **Disposición Transitoria** lo siguiente:

Los proyectos que estén en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tendrá un plazo de 90 días, contados a partir de la sanción de la presente resolución, para actualizar sus expedientes e informes, conforme lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada el 13 de septiembre de 2017 y en la presente resolución, vencido este plazo los proyectos quedaran insubsistentes y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a informar lo correspondiente a la Secretaría General del Concejo.

2. TRATAMIENTO DEL PROYECTO

El proyecto denominado Paseo Comercial “San Miguel” se encuentra implantado en el predio número 632136, con clave catastral 12715 06 013, ubicado en la parroquia de Calderón. El proyecto contempla el desarrollo de un Centro Comercial, para lo cual requiere un cambio de uso de suelo vigente de (RU1) Residencial Urbano 1 y (RU3) Residencial Urbano 3 a (M) Múltiple; por esta razón, inició su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dependencia que revisó y analizó la documentación presentada por los promotores del proyecto conforme a la normativa vigente a la fecha de su tratamiento, el mismo que se desarrolló de la siguiente manera:

- La solicitud del tratamiento del proyecto como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 26 de enero de 2017, con número de referencia Gdoc. 2017-012340.
- El día miércoles 15 de febrero de 2017, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA de PUAE, y el día viernes 03 de marzo de 2017, la MESA TÉCNICA de PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Paseo Comercial “San Miguel”.
- Mediante oficio STHV-DMPPS-1993-2017, de fecha 20 de abril de 2017, se remite el Informe de Viabilidad del proyecto Paseo Comercial San Miguel, y se establece un plazo de 60 días para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos establecidos en el informe en mención.
- Mediante oficio STHV-DMPPS-2017-3419, de fecha 29 de junio de 2017, esta dependencia emite a los promotores del proyecto, criterio favorable a la solicitud de ampliación de plazo de treinta (30) días, para la presentación del expediente del proyecto Paseo Comercial San Miguel.
- Los promotores del proyecto Paseo Comercial “San Miguel”, ingresan el proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fecha 24 de agosto de 2018; inobservando el plazo estipulado en el oficio STHV-DMPPS-2017-3419, de fecha 29 de junio de 2017, por lo que según lo establecido en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, el proyecto quedó insubsistente.
- Mediante oficio STHV-DMPPS-4738-2018, de fecha 17 de septiembre de 2018, esta dependencia resuelve devolver el expediente conforme lo determina la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, para que el contenido del mismo sea desarrollado e ingresado a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito observando lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 y, en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, que fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

3. CONCLUSION:

El tratamiento del proyecto Paseo Comercial San Miguel fue realizado en base a la normativa vigente al momento de su desarrollo y posterior análisis por la Mesa Técnica de PUAE; actualmente el proyecto se encuentra en estado insubsistente al no haber cumplido con el tiempo estipulado en la Disposición Transitoria de la RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018, consecuentemente la irretroactividad de la ley no puede ser contemplada en el análisis del proyecto a la fecha vigente. Adicionalmente, para volver a iniciar su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial deberá observar lo estipulado Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada con fecha 13 de septiembre de 2017 y, en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017 modificada por la RESOLUCIÓN STHV-17-2018.

Finalmente, es importante mencionar que las regulaciones urbanísticas que requiere el proyecto podrán ser contempladas bajo los otros instrumentos que forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito detallados en la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA DE PUAE

C.c. Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-12-06	<i>Herdoiza</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2018-12-06	<i>SA</i>

CWS. 12/Noviembre 2018.

PRESENTACIÓN DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO PASEO COMERCIAL "SAN MIGUEL"

1 PRESENTACIÓN DEL PROMOTOR, GESTOR O PROPIETARIO DEL PROYECTO

La Asociación de Comerciantes y Trabajadores Autónomos "23 de Abril" es la propietaria, gestora y su actual Vicepresidente **Lcdo. Washington Gómez Galarza Promotor** del **PROYECTO PASEO COMERCIAL "SAN MIGUEL"**, la puesta en marcha de este proyecto nace de la necesidad de descentralizar el desarrollo e integración en el sistema de intercambio comercial establecido para el Distrito Metropolitano de Quito, extendiéndose hacia varios puntos importantes de la ciudad, y la necesidad de que todos los socios de la organización realicen sus actividades en lugares propios y seguros al interior de un verdadero Centro de Comercio.

El proceso de urbanización de la ciudad hacia la parte norte del Distrito actualmente en proceso de consolidación (entrada a Llano Grande), donde se ubica la propuesta del Paseo Comercial San Miguel, y donde se prevé un proceso de densificación habitacional importante, se hacen necesarios en este caso desde el sector privado; la implementación de equipamientos como el de comercialización y Servicios, que a más de contribuir a la estructuración urbana del sector y su dinamización económica, éstos generen la creación de empleo, servicios y productividad para la población del sector considerada de 250.000 habitantes correspondiente a los sectores de Calderón y todos sus barrios como Zabala, Carapungo, Marianas, San Juan etc, así del sector de Llano Grande¹ con un incremento poblacional del 4.7%² anual.

EL PROMOTOR del **PROYECTO PASEO COMERCIAL "SAN MIGUEL"** en su calidad de **Presidente de la Unión de Asociaciones de Comerciantes Independientes de Quito Metropolitano UDACIQM**, tienen la experiencia en hacer realidad estos procesos de desconcentración del comercio, de asociatividad comercial, generación de empleo, activación económica, y contribución ordenada en el desarrollo del comercio minorista del Distrito, teniendo como referencia, el haber participado activamente en el año 2003 en la desconcentración del comercio minorista del centro histórico de Quito hacia el sur de la ciudad; en donde juntamente con el Municipio del DMQ, construyeron el **CENTRO COMERCIAL "IPIALES DEL SUR"** ubicado en la Avda. Morán Valverde y Mariscal Sucre, sector de Chillogallo.

¹Censo de Población y Vivienda INEC-2010, tomado del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022.

²Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022.

1.2 Participantes o socios del proyecto.

Los participantes del proyecto lo constituyen los 300 socios de la **Asociación de Comerciantes y Trabajadores Autónomos "23 de Abril"**. Además se contempla la participación de empresas vinculadas en servicios públicos y privados, entidades financieras, cadenas de comercio anclas, de actividades de entretenimiento y ocio (salas de cines y locales de juegos)

2 TIPO Y OBJETIVOS DEL PROYECTO

2.1 Tipo: Comercial

El proyecto cumple el rol de equipamiento comercial y de Servicios para el sector norte del Distrito Metropolitano, ubicado en la parroquia de Calderón Sector de llano Grande y todos sus barrios como Carapungo, Zabala, Marianitas, San José de Morán considerada actualmente de 250.000 habitantes correspondiente a los sectores de Calderón - Llano Grande, además de los habitantes de las parroquias cercanas como el Quinche, Guayllabamba, Ascásubi, Zámbez, y Llano Chico, quienes se estima serán los potenciales usuarios de este equipamiento. El comercio planteado articula al comercio minorista con las cadenas de comercialización mayoristas, y con las entidades de servicios públicos y privados.

2.2 Programa Arquitectónico - Plan de Necesidades Especiales

2.2.1 Criterios Básicos de Intervención

- **Edificio Comercial como ícono y referente urbano**

La arquitectura propuesta para el Paseo Comercial, expresará la máxima funcionalidad de los espacios para que las actividades se desarrollen de manera eficiente, armonizados con el desarrollo urbanístico en proceso de consolidación que opera en el sector, y constituyéndose en un referente urbano de equipamiento, servicios y respetuosa con el entorno.

- **Edificación sostenible.**

La arquitectura planteada será sostenible y respetuosa con el medio ambiente priorizando:

- Utilización de materiales reciclados o reciclables
- Aprovechamiento de la energía y eficiencia energética
- Uso eficiente agua potable
- Recolección aguas lluvias
- Reciclaje de aguas grises

- Circulación natural de aire
- Dotación de áreas verdes

Exteriores.

Los espacios exteriores permitirán la accesibilidad de los peatones desde tres de las vías que limitan el terreno del proyecto (García Moreno, "23 de Abril y Alegría), generando puntos de encuentro en espacios urbanos como plazas que acogen a los usuarios y que se recrean con la implementación de áreas verdes. Se prevé en una de las vías la accesibilidad y salida vehicular, así como la previsión de espacios adecuados para las paradas de taxis y parada de transporte público.

Accesibilidad.

La arquitectura de funcionalidad del paseo comercial, considera la accesibilidad universal para personas de toda condición, tanto al interior como al exterior del edificio.

El programa arquitectónico ha sido definido en base a las necesidades funcionales y especificaciones técnicas de los espacios previstos para proporcionar el óptimo funcionamiento del Paseo Comercial, a través de la dotación de espacios amplios, integrados y versátiles en su ocupación. Se ha definido cuatro líneas de agrupamiento de los espacios para el proyecto :

- Comercial
- Servicios Públicos
- Servicios Privados
- Esparcimiento. Ocio y alimentación

PASEO COMERCIAL SAN MIGUEL

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO		
LINEAS	CONTENIDOS	ESPACIOS
Comercial	Desarrollo del comercio minorista en espacios confortables con todos los servicios y equipamientos necesarios para su funcionamiento eficiente y articulados funcionalmente con los comercios ancla, dinamizando la oferta comercial del centro comercial.	Áreas para módulos de comercialización Áreas para comercios ancla de articulación o complemento en centro comercial. Baterías Sanitarias Administración Batería sanitaria Áreas complementarias para utilería Áreas funcionales para circulación y accesos Estacionamientos
Servicios Públicos	Complementar la actividad comercial con los servicios públicos, como balcones de servicios a la comunidad, agencias de servicios básicos etc.	Áreas para la balcones de servicios a la comunidad Baterías Sanitarias Administración Batería sanitaria Áreas complementarias para utilería Áreas funcionales para circulación y accesos Estacionamientos
Servicios Privados	Dinamizar y complementar el funcionamiento del centro comercial con servios como la banca, la salud etc.	Áreas para el funcionamiento de servicios Baterías Sanitarias Administración Batería sanitaria Áreas complementarias para utilería Áreas funcionales para circulación y accesos Estacionamientos
Esparcimiento-ocio y alimentación	Interacción de las actividades comerciales con áreas de esparcimiento y ocio, para adultos, jóvenes y niños, articuladas con áreas de expendio de comida.	salas de cine Sala de juegos mecánicos para niños Áreas para expendio de comidas preparadas, con espacios funcionales para el preparado y expendio de los alimentos. Administración Batería sanitaria Áreas complementarias para utilería Áreas funcionales para circulación y accesos Estacionamientos

2.3 Objetivos del Proyecto

Objetivo General:

- Formar parte del sistema de comercialización del Distrito Metropolitano de Quito en el marco del proceso de desconcentración del comercio minorista con el cumplimiento de los lineamientos de la planificación urbana del Distrito, y contribuyendo a la activación y dinamización económica del sector y de los miembros de la asociación "23 de abril".

Objetivos específicos:

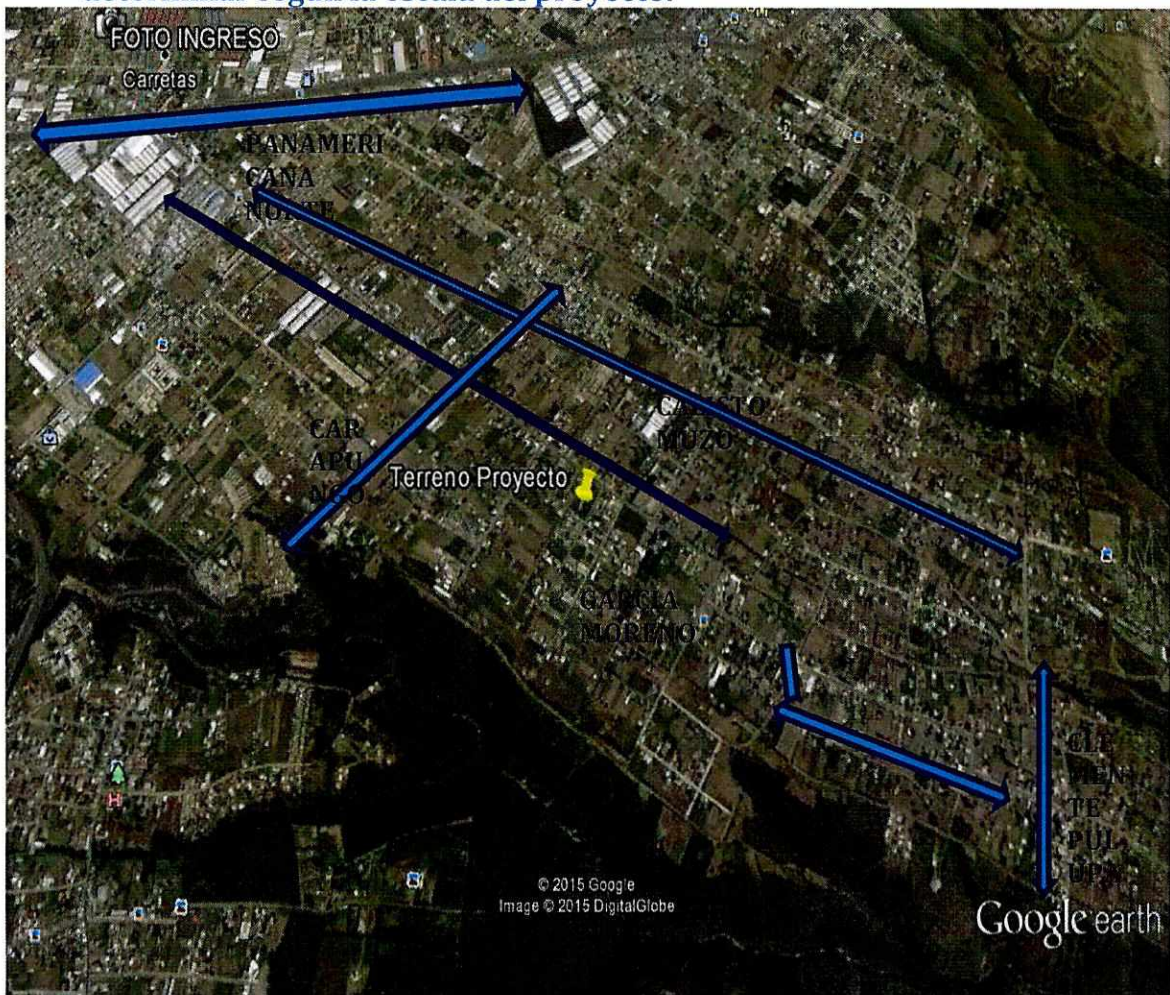
- Dotar a los miembros de la Asociación de Comerciantes "23 de abril" de locales comerciales propios, dignos y confortables para el ejercicio

de la actividad comercial, que contribuya al sustento económico y de calidad de vida de los comerciantes y sus familias.

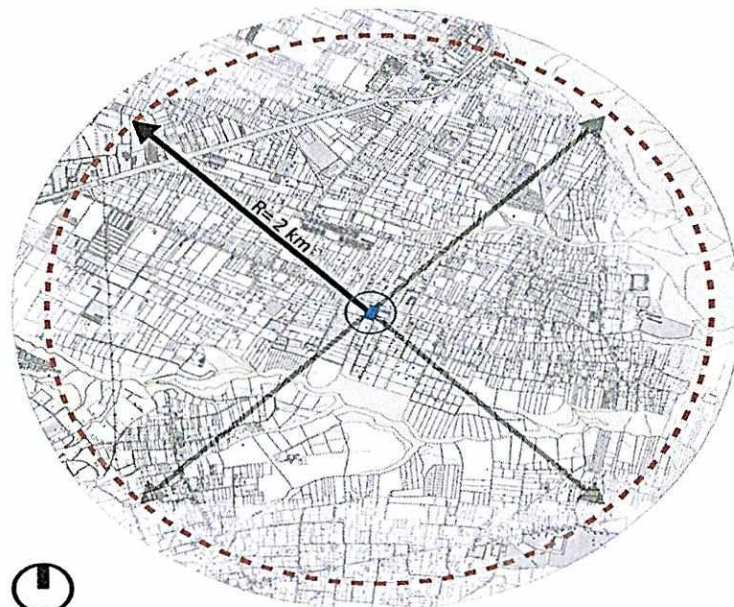
- Generar aproximadamente 2000 plazas de trabajo entre empleos directos e indirectos.
- Contribuir de manera ordenada a la estructura urbana de servicios y equipamiento urbano, así como al sistema de espacios públicos del sector norte del Distrito.

3 UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y CONTEXTO GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO

3.1 Fotografía aérea, localización del proyecto y áreas de influencia a determinar según la escala del proyecto.



Áreas y Radio de influencia

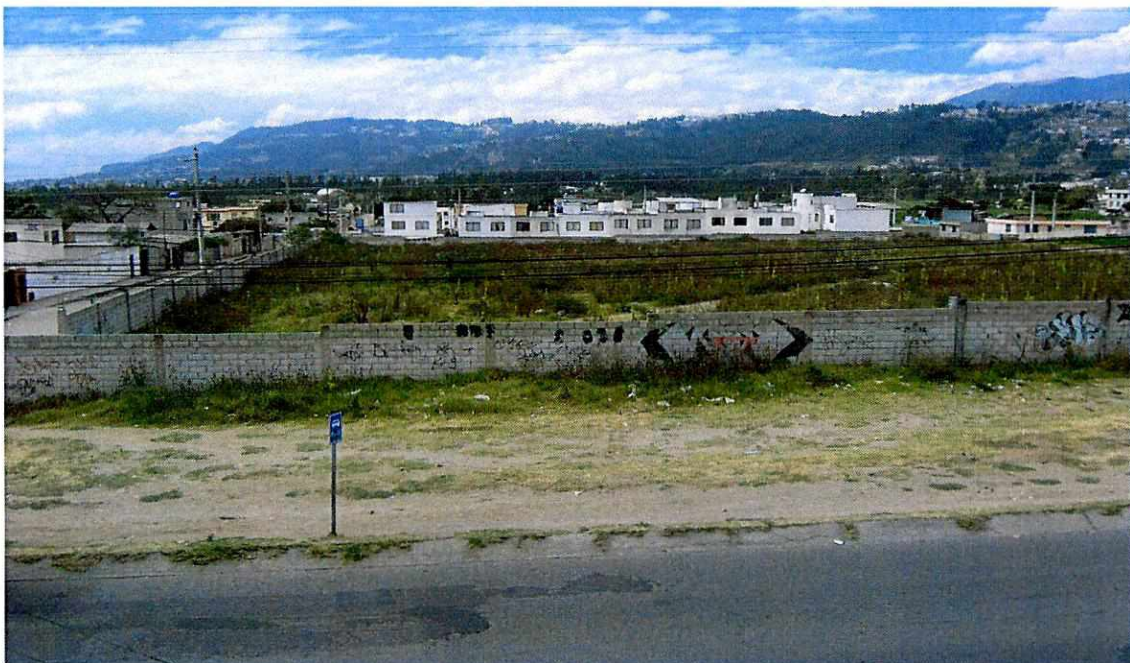


CENTRO COMERCIAL



Radio de influencia directo

3.2 Descripción Gráfica o fotográfica de los elementos más relevantes del contexto en el cual se implantará el proyecto con énfasis en accesibilidad vial, elementos naturales, entorno edificado, espacios públicos y equipamientos.



Fotografía del terreno donde se plantea el proyecto.



Fotografía desde la Calle Dolores Cacuango

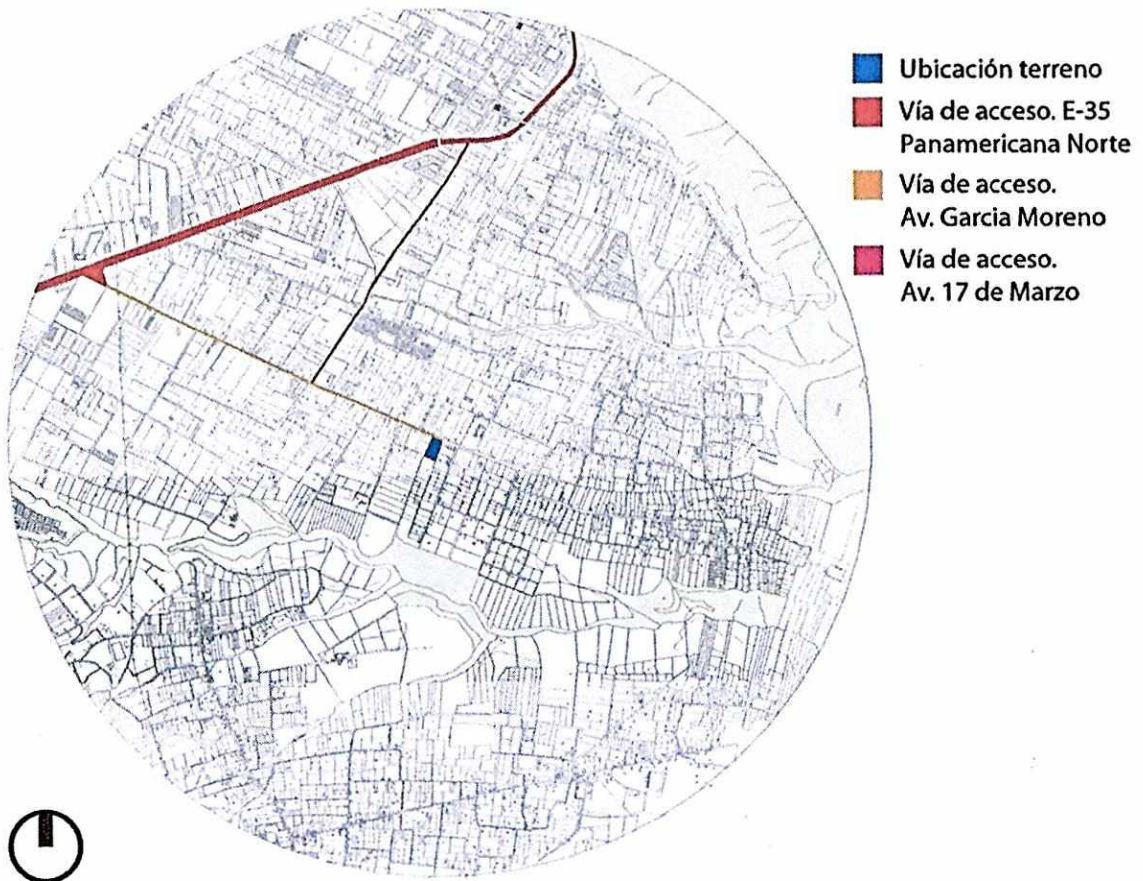


Fotografía desde la Calle Principal García Moreno



Fotografía desde la calle Pedro Montero

Accesibilidad vial al proyecto.



Vías de acceso al proyecto

4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA

4.1.1 Criterios para la intervención

Entre los criterios de intervención en el área exterior se contemplan los siguientes:

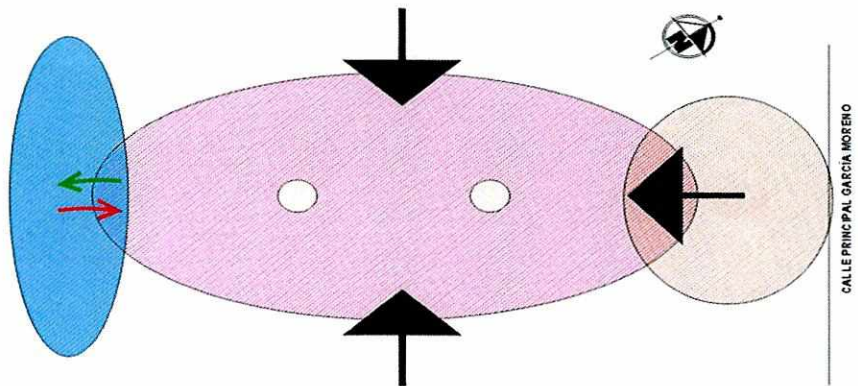
- Tratamiento de paisaje
- Integración de circulación peatonal y áreas verdes
- Iluminación de espacios
- Integración de circulación peatonal y acceso al Paseo Comercial
- Crear espacios inclusivos sin barreras arquitectónicas
- Crear espacios de permanencia y encuentro
- Propuesta de un espacio público para uso y apropiación del ciudadano

Entre los criterios de intervención para el interior de la edificación se contemplan los siguientes:

- Expresión clara de la estructura espacial de la edificación.
- Expresión y propuesta armónica de pisos y textura de paredes.
- Accesibilidad sincronizada con los recorridos interiores de la propuesta
- Propuesta sin barreras arquitectónicas.
- Iluminación focalizada en puntos estratégicos
- Iluminación y ventilación natural
- Creación de espacios abiertos fáciles en su reconocimiento y ocupación.
- Crear recorridos con comunicación ágil y accesible en todas las plantas a través de escaleras normales, ascensores y escaleras mecánicas para uso de visitantes.

4.1.2 Plan masa y volumetría

Definido el plan de necesidades en concordancia con los principios básicos para la elaboración del mismo, y llegar a la elaboración del Plan Masa que resuelva las necesidades espaciales del Paseo Comercial, adicionalmente se tomará en cuenta criterios y repertorios a considerar en el diseño de conformidad al siguiente gráfico:



PLAN MASA

SIMBOLOGÍA	
[Pink square]	ÁREA COMERCIAL
[Blue oval]	VIA PEATONAL PROYECTO
[Yellow square]	CIRCULACIÓN VERTICAL
[Tan circle]	PLANTA DE MUESTRO
[Green arrow]	ACCESO VEHICULAR
[Red arrow]	ACCESO PEATONAL

4.1.3 Descripción gráfica de la propuesta arquitectónica y urbana

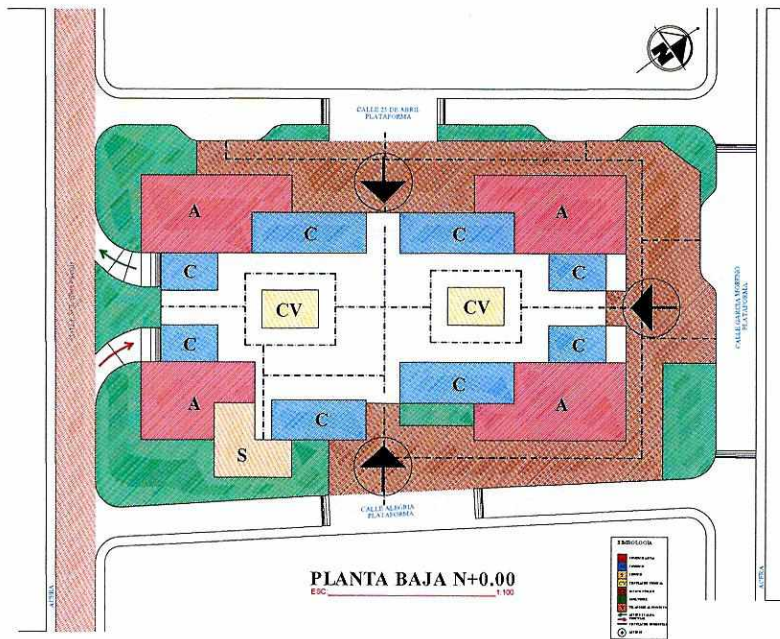
Los espacios de la propuesta de intervención se encuentran organizados en zonas según su vinculación funcional, se encuentra conformada por dos plantas de subsuelos y cuatro plantas sobre el nivel de la calzada. De esta manera encontramos agrupadas las zonas que permitan su funcionamiento independiente ya la vez integrado, como lo describimos a continuación en cada una de las plantas:

. Planta Baja N+ 0.00

Jerarquizada por tres accesos peatonales y un acceso vehicular que la conecta con los espacios de comercio en planta identificados en dos tipologías:

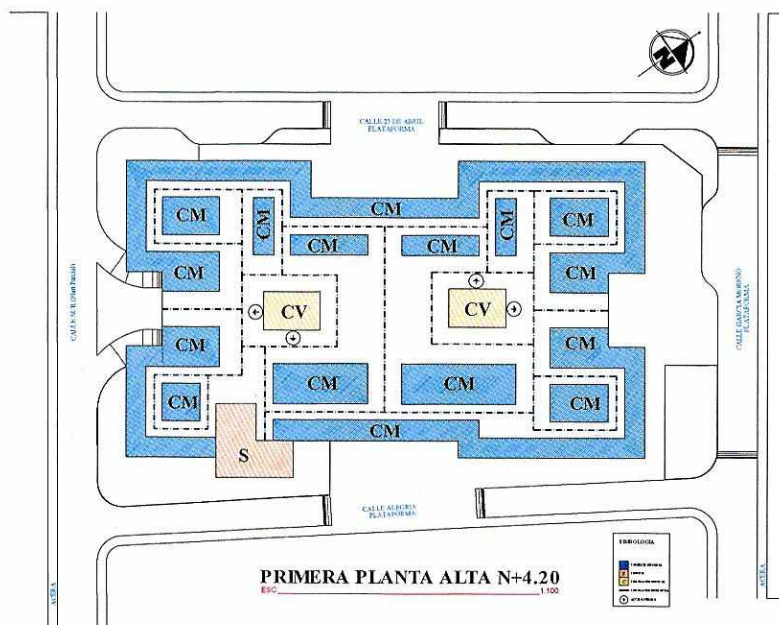
- Comercio tipo ancla: de áreas importantes ubicados hacia las cuatro esquinas del predio con uso como: bancario, expendio de alimentos, expendio de medicamentos etc.,
- Comercios de menor escala en el cual su uso será potencialmente de servicios propuestos desde el sector privado.

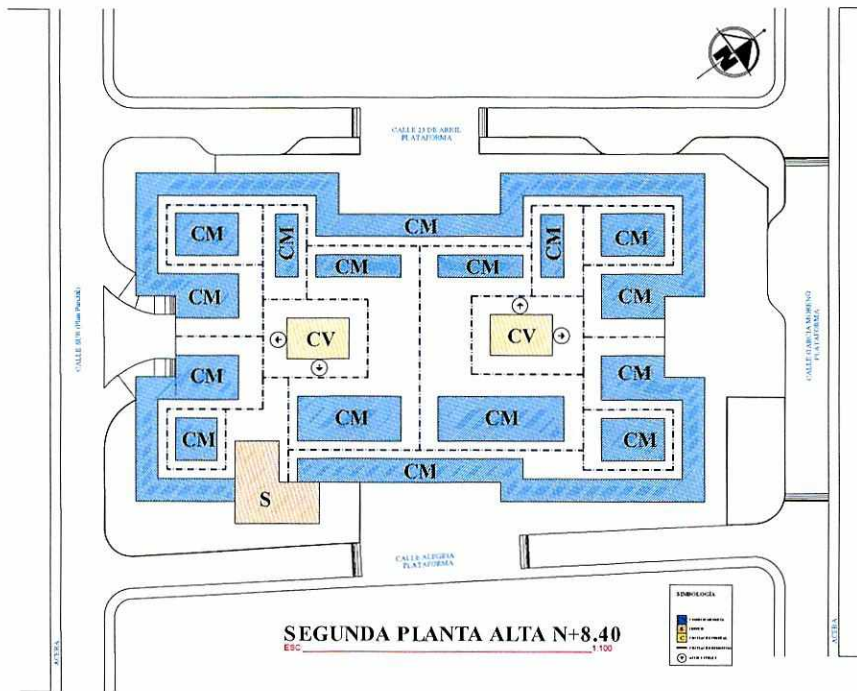
La comunicación en planta baja se ha enfatizado en su claridad e integración manteniendo una vinculación clara el área de expendio, las áreas de servicios y las circulaciones verticales y horizontales perfectamente iluminadas y ventiladas.



Planta N+4.20 y Planta N+ 8.40

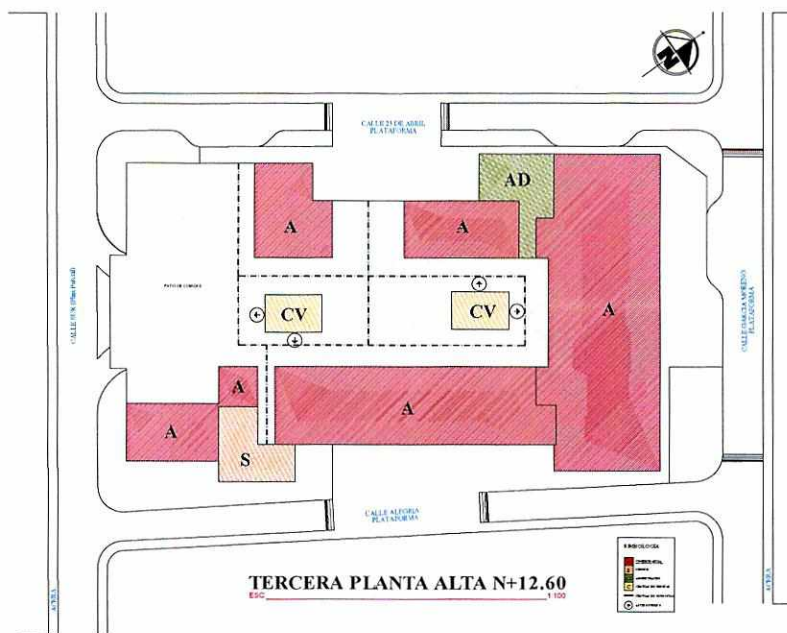
En las plantas altas primera y segunda se jerarquiza la ubicación del comercio denominado Tipo 3 o minorista, el mismo que tiene la característica de ser modular y perfectamente articulado con la propuesta de circulaciones horizontal y vertical, así como con las áreas de servicios. Estas plantas tienen la particularidad de ser iluminadas de forma cenital.





Planta N+ 12.60

Conformada por las áreas de esparcimiento como son las cuatro salas de cine con sus servicios, zona recreativa de juegos mecánicos para niños, áreas para expendio de alimentos preparados y punto de encuentro, áreas de servicios, áreas de administración, todas estas articuladas a las circulaciones vertical y horizontal, además de integradas visualmente con el entorno inmediato y mediato del sector.



Planta N+ 16.80, N+18.90, N+21.00

La cubierta de la edificación plantea una terraza con una propuesta de jardín urbano relacionando directamente con el entorno sector, para completar las áreas de esparcimiento pasivo de los usuarios del Paseo Comercial San Miguel, generando una quinta fachada con aporte a la conservación del medio ambiente.



Plantas N -3.50 y N-7.00

Lo constituyen los dos niveles de subsuelos que se encuentran zonificados para albergar los estacionamientos, las áreas cuartos de máquinas, servicios, bodegas y las circulaciones peatonal y vehicular tanto horizontales como verticales.



PLANTA SUBSUELO 1 N-3.50

ESC. 1:100



PLANTA SUBSUELO 2 N-7.00

ESC. 1:100

4.1.4 Volumetría



Vista desde las calles: García Moreno y Dolores Cacuango



Vista desde la parte sur desde la vía que se propone abrir para acceso a estacionamientos.



Vista desde los accesos principales Calles García Moreno y Alegría

5 PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE LA MOVILIDAD

5.1 Esquema de Accesibilidad flujo de ingresos y de Egresos



5.2 Transporte público y estacionamientos

El transporte público para el sector, está servido por tres rutas desde la parte central de la ciudad de Quito:

- Ruta a Llano Grande desde la terminal del trole en el norte
- Ruta a Llano Grande desde la terminal de la Ecovía en la Río Coca
- Ruta a Llano Grande desde la estación Seminario Mayor en la Av. América y la Gasca.
- La parroquia de Calderón cuenta con un sistema interno de transporte público que actualmente cubre la ruta entre Calderón - Zabala - Carapungo - Llano Grande - Llano Chico - Gualo y viceversa .

El área de estacionamientos públicos no está regulado en la zona.

El Paseo comercial San Miguel tendrá una capacidad para 474 estacionamientos definidos.

5.3 Estimación general de la generación de viajes originados por el proyecto.

La toma de muestreo se realizó por tres días seguidos incluyendo el día sábado, lo que a la actualidad permitió evidenciar que, la movilidad más importante en el sector del terreno, concretamente la calle García Moreno constituye un eje articulador entre el acceso a Llano Grande y la Panamericana Norte y viceversa. Se estableció un modelo horario desde las 7:00horas hasta las 19:00 horas.

El sector del proyecto se encuentra actualmente en proceso de crecimiento y consolidación identificado en el 4.7% de crecimiento demográfico en el sector³, constituye una propuesta de equipamiento comercial privada y contribuye a la complementación de la estructura urbana, espacial y de servicios en el sector. Por lo tanto la dinámica de la movilidad del transporte público como privada generada por la población que habita en el sector ha determinado una propuesta con oferta de locales comerciales y de servicios a ser demandados por los potenciales usuarios.

El número de vehículos promedio diario anual, está muy por debajo de los estándares de entre 1500 a 1800 vehículos hora para las características de la calle García Moreno. Se ha considerado con la implantación del proyecto un incremento del 5% de vehículos al año, el mismo que puede tener un incremento en función del crecimiento poblacional.

Estimación de viajes originados por el proyecto:

Viajes actuales en el sector.

³Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022.

Mov. 6				
HORARIO	DIA UNO	DIA DOS	DIA TRES	TPD/HORA
7-8	124	145	149	139
8-9	128	146	146	139
9-10	176	163	161	140
10-11	115	156	155	167
11-12	92	156	152	142
12-13	102	145	107	133
13-14	90	152	97	118
14-15	152	159	91	113
16-17	52	163	73	134
17-18	57	170	167	96
18-19	48	168	70	131

INCREMENTO VEHICULAR POR PROYECTO					
	PDA/ Proyecto	INC. AÑO 1	INC. AÑO 2	INC. AÑO 3	INC. AÑO 4
7-8	183	37	55	18	46
8-9	186	37	56	19	46
9-10	217	43	65	22	54
10-11	192	38	58	19	48
11-12	185	37	56	19	46
12-13	147	29	44	15	37
13-14	137	27	41	14	34
14-15	148	30	44	15	37
16-17	116	23	35	12	29
17-18	146	29	44	15	37
18-19	104	21	31	10	26
Viajes proyectados.	1761	352	528	176	440

Cuadro general de aporte vehicular sobre el proyecto calculado por el (número de vehículos promedio diario anual).

	TPA SIN PROYECTO	TPA CON PROYECTO
AÑO 1	1332	1684
AÑO 2	1399	1927
AÑO 3	1469	2200
AÑO 4	1542	2565
AÑO 5	1619	2231
AÑO 6	1700	2342
AÑO 7	1785	2460
AÑO 8	1874	2583
AÑO 9	1968	2712
AÑO 10	2067	2847
AÑO 11	2170	2990

6 REQUERIMIENTOS AMBIENTALES

- Eficiencia energética, mediante la utilización de tecnología Led para todos los sistemas de iluminación por su bajo consumo, sistema de ventilación 50% natural para ahorro de energía en ventilación y aire acondicionado. Utilización de lámparas con energía solar para exteriores.
- Planteamiento de sistemas independientes para la recolección de aguas lluvias y aguas grises a ser reutilizadas.
- Planteamiento para la reutilización de aguas lluvia en el sistema de riego a las áreas verdes del o en su defecto reserva sistema contra incendios.
- Cisternas en la terraza, distribución del agua por gravedad, ahorro energía
- Planteamiento de los espacios públicos incorporación de plataforma única y el proyecto con diseño de jardinería.
- Planteamiento de sistema de clasificación de desechos desde la fuente en el proceso de construcción.
- * Planteamiento de depósitos de clasificación y la evacuación de desechos orgánicos, vidrio, plástico y papel).

7 VIABILIDAD TÉCNICA Y LEGAL

7.1 Factibilidad de servicios (agua potable, alcantarillado, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte).

Las calles García Moreno, Alegría y Dolores Cacuangó (antes 23 de Abril), constituyen arterias límites del proyecto, cuentan con la factibilidad de todos los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y transporte público como privado.

7.2 Tipo y uso de suelo; topografía

La topografía del terreno es regular casi plano. El uso de suelo de acuerdo a la reglamentación urbana metropolitana es residencial de baja densidad.

7.3 Status de la propiedad (gravámenes, afectaciones, dueños, fideicomiso, etc.)

La propiedad en mención es un bien inmueble en el que no pesa gravamen alguno, apertura de calles y ampliación de vías, y sobre el mismo no se ha constituido fideicomiso, no tiene ninguna acción o impedimento que limite su propiedad.

8 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

8.1 Demanda efectiva a la que atenderá el proyecto o síntesis del estudio de mercado.

En síntesis del estudio de mercado realizado, mediante una encuesta a 260 moradores de la parroquia de Calderón y demás sectores aledaños se ha llegado a la conclusión de que realmente hace falta un gran centro de Comercio y servicios elementales en dicho sector, que permita a su población, desarrollar sus actividades diarias de una mejor manera, y que les permita contar en su sector con:

- 1.- Locales de comerciantes minoristas, en los mismos que se ofrecerán los más variados productos y mercaderías nacionales e importadas y a cómodos precios.
- 2.- 1 amplio Supermercado con productos y alimentos frescos y de calidad traídos directamente desde sus sitios de producción, equipado con toda la tecnología moderna para la conservación y expendio.
- 3.- 1 amplio sitio de esparcimiento con una zona de juegos PLAYZONE y 4salas de Cine.
- 4.- 1 amplio y moderno patio de comidas, con una capacidad aproximada de atención de 600 personas / día.
- 5.- 20 locales destinados a cadenas de comercio y servicios dedicados a brindar los más variados servicios a nuestros clientes como son: balcón de servicios

Distrito Metropolitano de Quito, bancos, Cooperativas, SRI, Registro Civil, Notaría, etc.

6.- 474 parqueaderos al servicio de nuestros clientes, ubicados en los dos subsuelos del Centro Comercial, con todas las seguridades del caso.

8.2 Etapas y fases de construcción o consolidación.

El proyecto se ejecutara en tres etapas secuenciales e ininterrumpidas que garantice la operación y recuperación de la inversión y son:

Movimiento de tierras y excavación

Obra civil y

Equipamiento

De conformidad al cronograma y ruta crítica programada prevista en 24 meses

8.3 Inversión requerida total y por etapas y fuentes de financiamiento

El costo aproximado del proyecto a la fecha es de 20'500.000,00 dólares, los mismos que serán financiados de la siguiente manera:

100 socios fundadores. usd 17.000,00 c/u	=	1'700.000,00
200 socios ingreso P. usd 25.000,00 c/u	=	5'000.000,00
Venta en planos de locales y negocios anclas de Comercio y servicios Empresa Privada	=	13'350.000,00
Total	=	20'550.000,00

9 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS Y CRITERIOS DE MITIGACIÓN O REMEDIACIÓN

9.1 Aspecto Urbano

- a) El aumento de precio del suelo, revitalización urbana, y la ampliación de sus fronteras económicas, pasando desde lógica barrial hacia una escala Regional
- b) Notable flujo de población, aumento de la actividad comercial y más vida urbana.
- c) Contribuye al debilitamiento de los Centros urbanos, en beneficio del modelo de ciudad expandida.

d) Alteración de la imagen urbana y su contexto y transformación del uso de suelo.

9.2 Movilidad

a) Oferta de plazas de parqueaderos privados.

b) Incremento de la demanda de movilidad pública y privada

c) Optimización de los tiempos de desplazamiento al encontrar servicios cercanos.

d) Disminución del consumo energético

e) Facilitar los desplazamientos peatonales para acceder o interactuar con seguridad y comodidad en el entorno urbano.

9.3 Socio-Económicos

a) Genera alrededor de 2.000 puestos de empleo de manera directa e indirecta

b) El valor del suelo sube con un incremento de alrededor del 65%, con referencia al valor actual, generando desarrollo y un gran beneficio económico para todos los moradores del sector.

c) El desarrollo y ejecución del presente Proyecto Comercial permite una inclusión de toda la población en todos los aspectos, por los beneficios que un gran Centro de Comercio representa dentro del desarrollo del comercio y la industrias para todos los habitantes del sector.

d) En lo que respecta a posibles expropiaciones por la ejecución del Proyecto esto no consta dentro del mismo.

e) en lo que se refiere a la viabilidad, al ser un sector que se encuentra en pleno desarrollo, con la ejecución del presente proyecto entrará en auge el crecimiento tanto poblacional, de comercio, de servicios y más, por lo que las actuales vías existentes y que están en proceso de consolidación pueden ser modificadas de acuerdo a las necesidades que este sector requiera.

10 APORTES URBANÍSTICOS

- 1- Estructuración y equipamiento específico en el lugar, no un comercio disperso.
- 2- Aumento de las actividades comerciales, de servicio y de entretenimiento en el sector
- 3- Generación de una concentración comercial y una variedad de servicios en un mismo lugar

- 4- Generación de una imagen propia del sector en donde se implanta el Proyecto.
- 5- Mejoramiento de los servicios en sus alrededores
- 6- Incremento del nivel de confianza del sector para atraer nuevas inversiones.
- 7- Diversidad de actores y variedad de lugares
- 8- Influencia Positiva en la vida cotidiana del sector
- 9- Generación de un hito emblemático del sector

CUADRO DE ACABADOS	
RUBRO	MATERIAL
Excavación	A maquina; suelo natural a escombrera municipal norte
Muros	Hormigpon premezclado + hierro
Estructura (Columnas, Vigas, Losas)	Hormigpon premezclado + hierro
Mampostería	Bloque de cemento prensado y vibrado
Recubrimiento mampostería	Estucado
Recubrimiento paredes y pisos	Cerámica /Tipo porcelanato
Recubrimiento en piso de estacionamiento	Piso tipo industrial y pintura de tráfico
Mamparas y ventanas	Vidrio templado y herrajes de acero inoxidable
Cielos rasos	Panel de yeso tipo Gypsum
Acabados de mamposterías	Pintura latex/Tipo elastomérica
Recubrimiento de plazas	Baldosa de piedra andesitica y cenefas de adoquín color
Jardinería	Sustrato vegetal y vegetación (arborización y jardinería)
Instalaciones eléctricas	Tubería metálica, alambre de cobre, iluminación led
Instalaciones hidráulicas	Tuberia de cobre y galvanizada para sistema contra incendios
Instalaciones sanitarias y mecánicas	Tuberia de pvc, ductos de tol galvanizado
Circulación vertical	Escaleras mecánicas, de hormigon y ascensores
Impermeabilización losa	Membranas de drenage y asfálticas tipo chova
Cubiertas cines	Estructura metálica con pintura intumescente y panel termoacústico
Desalojo escombros de la obra	Escombrera municipal norte
Equipos	Bombas, ventiladores, condensadoras, extractores