

Oficio N°: SG- 0399  
Quito D.M., 01 FEB 2019  
Ticket GDOC: 2019-013763

Abogado

Sergio Garnica

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Presente

*Asunto: Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE, denominado “Isendorf”.*

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, que regula la concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, establece en su artículo 4 lo siguiente:

*“Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.- 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.*

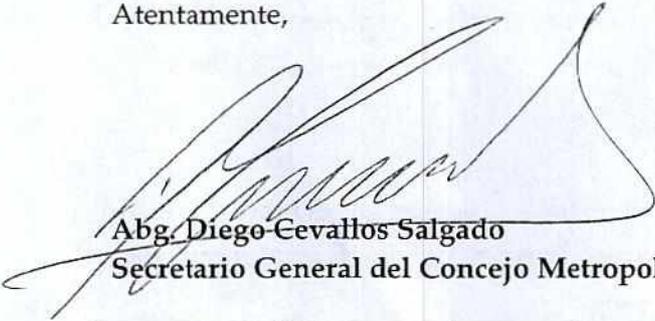
*Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo 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. (...)*

Mediante oficio s/n, de 29 de diciembre de 2018, recibido en esta Secretaría General el 29 de enero del año en curso, la Arq. Michelle Jácome, en representación de Inmobiliaria Mglands Cia. Ltda., ingresa el expediente relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE, denominado “Isendorf”.

En tal virtud, remito a usted el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE, denominado "Isendorf", dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183; y, a su vez, me permito informar que se encuentra disponible en la herramienta digital de esta Secretaría, en la carpeta "PUAES", la documentación relacionada con dicho expediente.

Adjunto una carpeta que contiene el expediente.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-01-31	

- Ejemplar 1: Destinatario  
Ejemplar 2: Archivo numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
**Copia para conocimiento:**  
Ejemplar 4: Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo: Sr. Jorge Albán Gómez; Sra. Gissela Chalá; Abg. Eduardo Del Pozo; y, Sr. Marco Ponce.  
Ejemplar 5: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Ejemplar 6: Arq. Michelle Jácome

Quito, 29 de diciembre de 2019

Doctor

Diego Cevallos

SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Arquitecto

Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



Diego Cevallos  
29/12/2019

En atención a lo dispuesto en el artículo 4 de la ordenanza metropolitana 183 de la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, por medio de la presente pongo a su conocimiento el proyecto urbanístico arquitectónico especial Urbanización ISENDORF el cual posee las siguientes características

**Propietario:** INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

**Ubicación:** El proyecto se desarrolla en la parroquia de CUMBAYA en el sector Santa Rosa, en el lote con número de predio 5328988

**Superficie:** 1103.308.68

**Uso:** Zona de promoción

**Áreas:** Área de proyecto 104.758,37m<sup>2</sup>

**Monto estimado de Inversión:** La inversión requerida para el desarrollo del proyecto es de \$2'026.467,9

ZONIFICACIÓN VIGENTE VS ZONIFICACIÓN PROPUESTA		
Datos	Zonificación Vigente	Propuesta
Uso de Suelo	Área de Promoción	Residencial Urbano 1
Zonificación	Z2	A2
Cos PB	Variable	35%
Cos Total	Variable	70%
Forma de Ocupación del Suelo	Aislada	Aislada

**Adjunto:**

- IRM
- Justificación y características del proyecto
- Levantamiento Topográfico
- Planos arquitectónicos

Atentamente,



Arq. Michelle Jácome

C.C. 1724586993

Telf: 0998757491

ljacomec@hotmail.com

**OUTO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 29 ENE 2019 Hora 11:50

Nº. HOJAS - 100h -

Recibido por: 

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



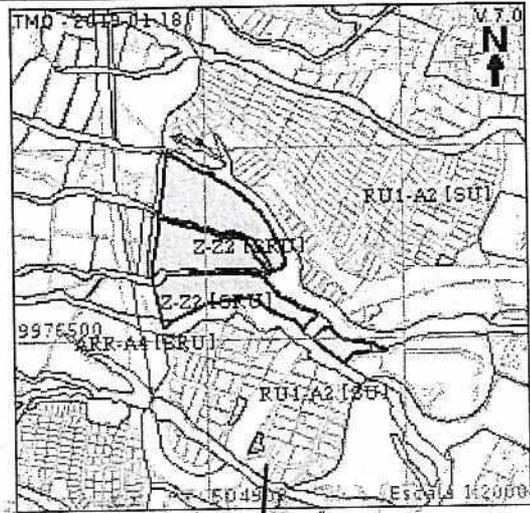
Fecha: 2019-01-18 15:09

No. 687291

## \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1791857313001
Nombre o razón social:	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5328988
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	10211 01 007 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	0.00 m <sup>2</sup>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	103308.68 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	101051.11 m <sup>2</sup>
Frente total:	463.66 m
Máximo ETAM permitido:	2.00 % = 2066.17 m <sup>2</sup> [SRU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	CUMBAYA
Barrio/Sector:	STA. ROSA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Aplica a incremento de pisos:	

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



## CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	RUTA VIVA	50	15 m a 25m del eje vial	
SIREC-Q	SIN NOMBRE CUMBAYA	30	5 m a 15m del eje	CUMB001
IRM	CALLE S*N	16	5 m a 16m del eje	
IRM	LINEA FERREA	20	5 m a 10m del eje	

## REGULACIONES

### ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)  
 Lote mínimo: V m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: V m  
 COS total: V %  
 COS en planta baja: V %

V variable.

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción  
 Uso de suelo: (Z) Área de promoción

### PISOS

Altura: V m  
 Número de pisos: V

### RETIROS

Frontal: V m  
 Lateral: V m  
 Posterior: V m  
 Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural  
 Factibilidad de servicios básicos: NO

### ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)  
 Lote mínimo: 0 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 0 m  
 COS total: 0 %  
 COS en planta baja: 0 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

### PISOS

Altura: 0 m  
 Número de pisos: 0

### RETIROS

Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 0 m  
 Entre bloques: 0 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

### ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)  
 Lote mínimo: 0 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 0 m  
 COS total: 0 %

### PISOS

Altura: 0 m  
 Número de pisos: 0

### RETIROS

Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 0 m  
 Entre bloques: 0 m

COS en planta baja: 0 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Factibilidad de servicios básicos: SI

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	25.00	15.00	
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			El lote se encuentra en zona de quebrada abierta. No se permite edificar en esta zona.

### OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

**SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE CUMBAYA**

Ruta VIVA Arterial 25.00 15.00 El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial|colectora|expresa], solicitará el informe de afectación vial en la STHV.

Línea férrea Expresa 10.00 0.00 El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial|colectora|expresa], solicitará el informe de afectación vial en la STHV.

**SOLICITAR LA AFECTACION POR LA VIA AL AEROPUERTO EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA**

**PROTECCION DE QUEBRADAS Y TALUDES: SE CONSIDERARA EL AREA DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y/O TALUDES DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA ORDENANZA 172 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO**

**EN EL CASO QUE EL PREDIO TENGA CANALES DE RIEGO SE DEBE RESPETAR LOS SIGUIENTE: AREA DE PROTECCION A 1.50M DEL BORDE DEL CANAL SECUNDARIO Y TERCARIO DE RIEGO Y 3.00M DE CANAL PRIMARIO DE RIEGO**

### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2015.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

MDMQ. AZVT



Salvo Barzallo Fabian Ernesto A.  
Administración Zonal Tumbaco



Quito, 28 DIC 2018  
Oficio STHV-DMGT- 6349  
Referencia: GDOC-2018-182501

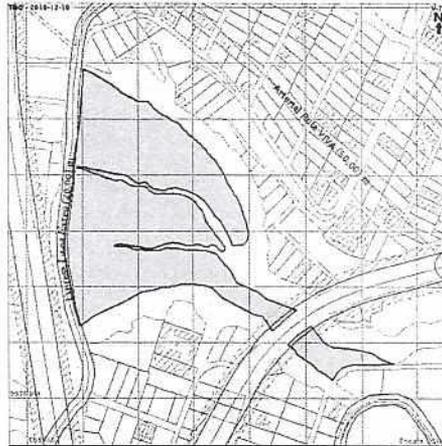
Señor  
Isaac Álvarez  
Presente.-

Asunto: Afectación Vial por el Sistema Vial Metropolitano al lote de terreno con predio No. 5328988, ubicado en la parroquia Cumbayá.

Señor Álvarez:

En atención a su oficio, mediante el cual solicita se informe sobre la afectación vial por el paso del Sistema Vial Metropolitano en la propiedad con clave catastral 10211-01-007 y predio No. 5328988, ubicado en el Sector Santa Rosa, parroquia Cumbayá, indico lo siguiente:

De acuerdo al Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial, el inmueble antes indicado **SE ENCUENTRA AFECTADO PARCIALMENTE** por las denominadas **VÍAS EXPRESAS LÍNEA FÉRREA** de ancho 20.00 metros y por la **RUTA VIVA** de ancho 50.00 metros las cuales forman parte de la planificación del Sistema Vial Metropolitano, como se muestra en el siguiente gráfico:



Para cualquier intervención constructiva o habilitación de suelo deberá respetar el retiro de construcción medido desde el derecho vía de conformidad a la normativa vigente. El informe de replanteo y afectación vial por el paso de la LÍNEA FERREA, vías locales y/o pasajes, deberá solicitarlo en la Administración Zonal respectiva. Además el Informe Técnico de Replanteo Vial de la Vía Expresa RUTA VIVA deberá solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad Y Obras Públicas al ser un tema de su competencia.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLES	UNIDAD	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Ing. Donny Aldeán	DMGT	2018-12-18	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**



11 DIC 2017

Quito,  
Oficio STHV-DMPPS-

ingeniero:  
**Fausto Poma**  
Presente.-

Referencia: Gdoc. No.2017-158819

De mi consideración:

En atención al oficio con referencia gdoc. ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 10 de noviembre de 2017, mediante el cual solicita se le proporcione datos de zonificación al predio número 5328988, con clave catastral 10211 01 007, y de propiedad de INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

#### 1. ANTECEDENTES:

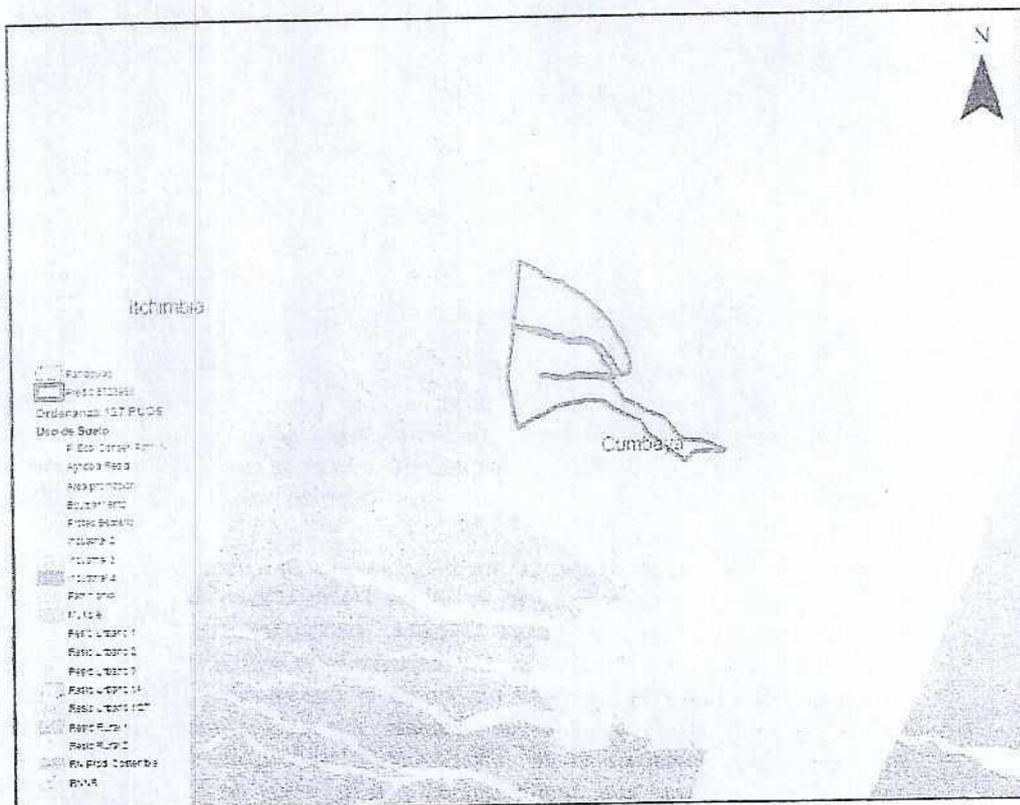
- Bajo la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, se realizó la actualización del PUOS contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).
- La Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, en su **SECCIÓN TERCERA, INSTRUMENTOS DE GESTIÓN** estipula en su artículo...(31).- **Áreas de Promoción:** "La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano"; y en su artículo... (66), literal g) Especial ZC: "Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano."

## 2. INFORMACIÓN PREDIAL

- Conforme la Ordenanza Metropolitana No. 127 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada con fecha 25 de julio de 2016, el predio número 5328988 cuenta con las regulaciones descritas en el siguiente cuadro y mapa respectivamente:

ZONIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO	COS TOTAL	USO DE SUELO	CLASIFICACIÓN DE SUELO
Z2 (ZC)	V m <sup>2</sup>	V %	(Z) Área de promoción	(SRU) Suelo Rural
A31 (PQ)	0 m <sup>2</sup>	0 %	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural	(SRU) Suelo Rural
A31 (PQ)	0 m <sup>2</sup>	0 %	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural	(SU) Suelo Urbano

Cuadro 01. Regulaciones, predio 5328988  
Fuente: Ordenanza 127 -PUOS



Mapa 02. Uso de Suelo, predio 5328988  
Fuente: Ordenanza 127 -PUOS



**3. CRITERIO TÉCNICO**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en correspondencia con la Ordenanza Metropolitana 127, aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito y sancionada el 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), se ratifica en el uso de suelo vigente (Z) Área de promoción y datos de zonificación variables para el predio número 5328988, datos reflejados en el contenido del presente informe, y; conforme el artículo 31 y 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 modificada con Ordenanza No. 432, para obtener datos de ocupación y edificabilidad deberá contar con la aprobación de un proyecto urbano por parte del Concejo Metropolitano en observancia de la normativa vigente.

Atentamente,

*María de L. González*

Arq. María Gonzalez V.

**DIRECTORA METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2017-12-05	<i>vinuesa</i>

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 3 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es), al (los) original(es) que en .....foja(s), me fue (ron) exhibido(s),

Quito

25 ENE. 2018

*Ab. Manuel Pérez Acuña*  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Certificado de Gravamen del Inmueble**

Digitally signed by ANDRES VINICIO  
CORDONEZ BEDOYA  
Date: 2018.10.25 15:01:35 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito.

**Número de Trámite: 338541**  
**Número de Petición: 362160**  
**Fecha de Petición: 17 de Octubre de 2018 a las 16:02**  
**Número de Certificado: 461606**  
**Fecha emisión: 25 de Octubre de 2018 a las 15:00**

Referencias: 09/09/2013-PO-67353f-26436i-68703r

Tarjetas:;T00000483088;

Matriculas:;0

infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Parte sobrante del Inmueble en una superficie 103.308.68 m2, según documentación e informes situado en la parroquia CUMBAYA de este Cantón con matrícula número CUMBA0010955.-

2.- PROPIETARIO(S):

COMPAÑÍA INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.-

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra a la COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL TERESITA, legalmente representado por la señora Eulalia América Valencia Cando, según escritura pública otorgada el TREINTA DE ENERO DEL DOS MIL TRECE, ante el Notario DECIMO Suplente del cantón Quito, Doctor Diego Almeida Montero, e inscrita el nueve de septiembre de dos mil trece.— ANTECEDENTES: Habiendo adquirido la COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "SANTA TERESITA" mediante compra EN MAYOR EXTENSIÓN a Rosa Poveda de Borja, según escritura celebrada el veinte y siete de marzo de mil de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario Dr. Hugo Cornejo, inscrita el diez y seis de junio de mil novecientos ochenta y uno; está a su vez adquirió en mayor extensión, una parte por compra de derechos y acciones al Dr. Benjamin Terán y Sara Peñaherrera, el diez y siete de diciembre de mil novecientos sesenta y dos, ante el Notario Dr. Jorge Lara, inscrita el veinte de febrero de mil novecientos sesenta y tres, y otra parte por compra a Gustavo Moncayo, el quince de abril de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Dr. Cristóbal Salgado, inscrita el diez y seis de mayo del mismo año; Y ACLARATORIA en cuanto a la superficie de la Parte sobrante del Inmueble situado en la parroquia CUMBAYÁ, según expediente No. 0057/2012 de 15 de noviembre del 2012 emitido por la DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, protocolizado el VEINTE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE, ante el Notario SEXTO del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita el SIETE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DOCE (rep. 86263), DE LA CUAL CONSTA QUE LA SUPERFICIE del lote según el informe es de 103.308.68 m2.-



4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se hace constar que: A fojas 3047 número 1581 repertorio 9300 del registro de Hipotecas de fecha veinte y nueve de enero del dos mil quince, se halla inscrita la escritura pública otorgada el VEINTE Y OCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, ante el Notario TRIGESIMO del cantón Quito, Doctor. Darío Lenin Andrade Arellano, mediante la cual la CIA. VOLKETSWILL S.A debidamente representada, ALVAREZ LARREA EQUIPOS MEDICOS ALEM CIA. LTDA. Debidamente representada, la COMPAÑIA MGLANDS CIA. LTDA. Debidamente representada, para garantizar al BANCO INTERNACIONAL S.A. debidamente representado, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeran en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre el Inmueble situado en la parroquia CUMBAYA de este Cantón MATRICULA ASIGNADA CUMBA0010955. QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.— no está embargado.—SERVIDUMBRE.- A fojas 20741, numero 9790, repertorio 71371 del Registro de Hipotecas, se me presentó la PRIMERA copia una SERVIDUMBRE GRATUITA, Resolución No. EMPAPS-SERV-2017-024, de fecha 26 de julio del 2017, debidamente protocolizada el DIECISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE, ante el Notario TRIGESIMA PRIMERA del cantón Quito, Doctora. María José Palacios—Se revisa gravámenes únicamente como consta en el acta de inscripción, y basado en los índices del NUEVO SISTEMA REGISTRAL, SALVO ERROR U OMISION DEL MISMO, el funcionario certificador no se responsabiliza por los errores existentes en los mismos.-

a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

Responsable: MVLM

Revisión: AVCB

Documento firmado electrónicamente

**DIRECCION DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**Oficio n° EPMAPS-GTIS -2015-0826**  
Quito D.M., 10 SEP 2015

**Asunto:** Revisión desvío de la tubería de la Quebrada Santa Rosa hacia la quebrada Auqui Chico solicitado por el Gerente de Infraestructura EPM-Metro de Quito, parroquia Cumbayá.

Ingeniero  
**Patricio Romero Játiva**  
**GERENTE DE INFRAESTRUCTURA**  
EPM-Metro de Quito  
Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPMMQ-2015-907, del 01 de septiembre de 2015, mediante el cual adjunta los cálculos hidráulicos y los planos para la construcción del desvío de la tubería de la Quebrada Santa Rosa hacia la quebrada Auqui Chico, sin alterar la cuenca hidrográfica, con el fin de contar con un sitio de vertido emergente de 70.000 m<sup>3</sup>, del material producto de la excavación del túnel de línea de la Fase 2 de la Primera Línea del Metro de Quito, utilizando para este propósito el cauce de las dos quebradas afluentes, al respecto me permito indicar que:

Una vez que el Departamento de Ingeniería de Proyectos de la EPMAPS ha revisado el proyecto presentado, se aprueba el mismo ya que cumple con las normas y especificaciones técnicas de la Empresa, debiendo indicar que el proyectista es responsable del diseño y datos de campo.

Atentamente;

  
Ing. Alfredo De La Cruz.  
**JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS**  
H.C: SG-11526-15

Revisado por:	Ing. Galo Rivadeneira Troya	
Elaborado por:	Ing. Gabriel Cueva Villarreal	



**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.**

NÚMERO DE REPERTORIO:	39281
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	18/08/2017
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	12524
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

**1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	ALVAREZ GRANDA ISAAC ELIODORO
IDENTIFICACIÓN:	0101526382
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	2

**2. DATOS ADICIONALES:**

CONST. RM. 3607 DEL 25/10/2002. - NOT. 9 DEL 03/10/2002 AN

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 18 DÍA(S) DEL MES DE AGOSTO DE 2017

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 019-RMQ-2015)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR LLARCEL



Quito DM, 14 de agosto de 2017

Señor Doctor  
Isaac Eliodoro Álvarez Granda  
Presente

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, me es grato informarle que la Junta General Universal de Socios de la compañía **INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.**, en sesión celebrada el 14 de agosto de 2017, tuvo el acierto de designarlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por el plazo estatutario de dos años.

A usted le corresponde las atribuciones señaladas en el artículo diecisiete (17) del estatuto social, en especial la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía **INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.**, se constituyó a través de Escritura Pública otorgada el 03 de Octubre de 2002 ante el Notario Noveno del Cantón Quito; y, fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 25 de octubre de 2002.

En señal de aceptación del cargo solicito a usted se sirva firmar al pie de la presente.

Debidamente autorizado por la Junta General Universal de Socios.

Atentamente,

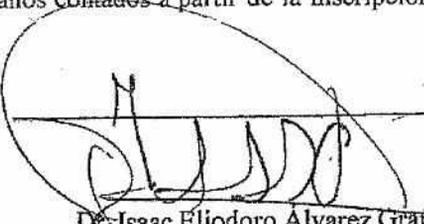


Dr. Milton Alberto Rivadeneira Avenatti  
C.I. 170898038-6

#### ACEPTACIÓN

Dr. Isaac Eliodoro Álvarez Granda, de nacionalidad ecuatoriana y portador de la cédula de identidad y ciudadanía No. 0101526382, en la ciudad de Quito DM, hoy 14 de agosto de 2017, acepto la designación al cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.**, cargo que lo desempeñaré por el período estatutario de dos años contados a partir de la inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil.

Atentamente,



Dr. Isaac Eliodoro Álvarez Granda  
**Gerente General**  
C.I. 0101526382



## REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NÚMERO RUC:** 1791857313001  
**RAZÓN SOCIAL:** INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA

**NOMBRE COMERCIAL:** MGLANDS CIA. LTDA.  
**REPRESENTANTE LEGAL:** ALVAREZ GRANDA ISAAC ELIODORO  
**CONTADOR:** VILLACRES ALOMOTO MARTHA SORAYA  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N  
**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:**  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 27/11/2002  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:**  
**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 25/10/2002  
**FEC. ACTUALIZACIÓN:** 28/10/2015  
**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

### ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

ACTIVIDADES EN COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

### DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Calle: LA ISLA Numero: N31-12 Interseccion: SAN GABRIEL Referencia ubicacion: A TRES CUADRAS DE LA IGLESIA LA DOLOROSA Telefono Trabajo: 022522304

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACION MENSUAL DE IVA

*Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales, para mayor información consulte en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)*  
*Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos 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 (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.*  
*Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

### DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	4	ABIERTOS	4
JURISDICCIÓN	ZONA SI PICHINCHA	CERRADOS	0



Código: RIMRUC2018001660178

Fecha: 27/07/2018 11:17:44 AM

86



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:  
RAZÓN SOCIAL:

1791857313001  
INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 002 Estado: ABIERTO - MATRIZ FEC. INICIO ACT.: 25/10/2002  
NOMBRE COMERCIAL: MGLANDS CIA. LTDA. FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:  
ACTIVIDAD ECONÓMICA:  
ACTIVIDADES EN COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.  
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE LECHE CRUDA.  
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:  
Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Calle: LA ISLA Numero: N31-12 Interseccion: SAN GABRIEL Referencia: A TRES CUADRAS DE LA IGLESIA LA DOLOROSA Telefono Trabajo: 022522304

No. ESTABLECIMIENTO: 001 Estado: ABIERTO - LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 25/10/2002  
NOMBRE COMERCIAL: MGLANDS CIA. LTDA. FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:  
ACTIVIDAD ECONÓMICA:  
ACTIVIDADES EN PRODUCCION DE PLANTAS FORESTALES Y REFORESTACION.  
DESARROLLO DE OPERACIONES AGRICOLAS  
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:  
Provincia: PICHINCHA Canton: MEJIA Parroquia: MACHACHI Barrio: MACHACHI Calle: AV. QUISINCHE DE MONCAYO Numero: S/N Interseccion: SAN FRANCISCO Referencia: JUNTO A LA FLORICOLA ROMA VERDE Oficina: PB Telefono Trabajo: 022040723 Email: gerenciag@asprovaec.com

No. ESTABLECIMIENTO: 003 Estado: ABIERTO - SUCURSAL FEC. INICIO ACT.: 07/03/2013  
NOMBRE COMERCIAL: MGLANDS CIA. LTDA. FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:  
ACTIVIDAD ECONÓMICA:  
ACTIVIDADES EN COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.  
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:  
Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: LA CONCEPCIÓN Barrio: 6 DE DICIEMBRE Calle: AV GRANADOS Numero: LOTE 4 Interseccion: AV 6 DE DICIEMBRE Referencia: JUNTO A LA UPC Piso: 0 Oficina: PB Celular: 0995007567

No. ESTABLECIMIENTO: 004 Estado: ABIERTO - LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 14/10/2015  
NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:  
ACTIVIDAD ECONÓMICA:  
ACTIVIDADES EN COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.  
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:  
Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: TUMBACO Barrio: RUMHUASI Calle: S/N Numero: OE8-177 Referencia: FRENTE AL EDIFICIO HOME DESIGNE PLAZA Oficina: PB Celular: 0995007567 Email: gerencia@asprovaec.com



Código: RIMRUC2018001660178

Fecha: 27/07/2018 11:17:44 AM

**FACTIBILIDAD/CERTIFICACIÓN DE SERVICIO**

No. **20184304**

Fecha (Año/Mes/Día)  
2018 / 03 / 27

Nombre: INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA

Cedula: 1791857313001

**SE CONCEDE:**

FACTIBILIDAD  
 CERTIFICACION

Para:

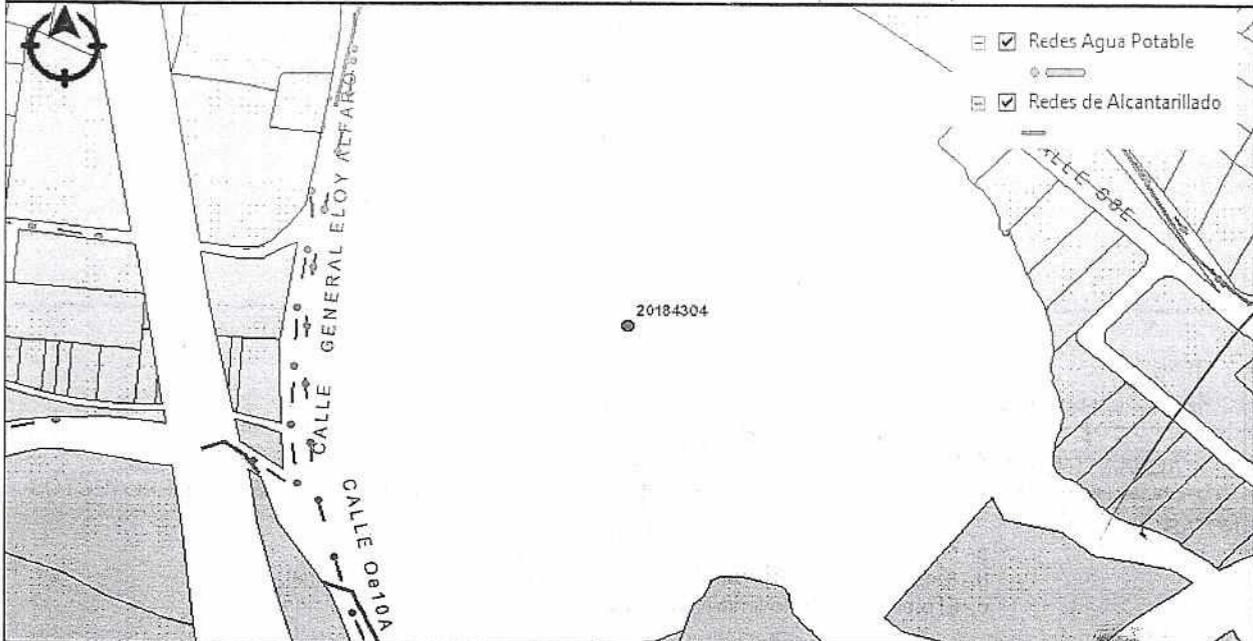
AGUA POTABLE  
 ALCANTARILLADO

**PARA PROCEDER A:**

Urbanizar  
 Subdivisión de 20 lotes  
 Condominio de \_ vivienda  
 Edificio de \_ pisos  
 Residencia de \_ pisos

Sistema de Autoabastecimiento  
 Cisterna  
 Pozo Séptico  
 Pago de Impuestos  
 Otros ( \_\_\_\_ )

DIRECCIÓN DEL PREDIO		Placa Predial	SUPERFICIE: 10330868 m2		
Calle: ELOY ALFARO DELGADO			Intersección: SN		
Parroquia: Cumbaya	Zona: RURAL	Sector	Urbanización, Barrio o Cooperativa: STA. ROSA		
Número de Predio D.M.Q.: 5328988	Clave Catastral D.M.Q.: 1021101007	No Lote o Casa: None	Telef.: 0	Convencional	Celular: 0999712860
			E-mail:		



**Propietario:** INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA

**Dirección:** ELOY ALFARO DELGADO Y SN

### AGUA POTABLE

Esta Propiedad  SI  NO tiene factibilidad de servicio

cuya densidad máxima de población en el sector lo determinara el D.M.Q. (Distrito Metropolitano de Quito)

SI  NO se le puede atender de forma inmediata con el servicio

El propietario debería proceder a realizar

Solicitud de Diseño y Presupuesto

Solicitud de Servicio de Conexión domiciliaria (formularios)

Informes adicionales:

El sector SI cuenta con el servicio de Agua Potable para abastecer a una unidad de vivienda por el área total del predio. El interesado dará cumplimiento el IRM 640360 2017 / 10 / 16 . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### ALCANTARILLADO

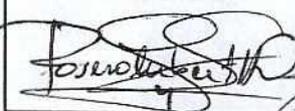
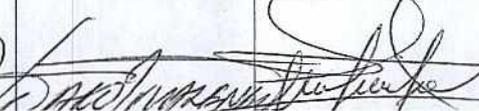
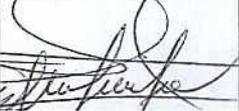
Esta Propiedad  SI  NO tiene factibilidad de Servicio, contando para ello con:

Red Matriz Existente

Red Auxiliar Existente

Informes adicionales:

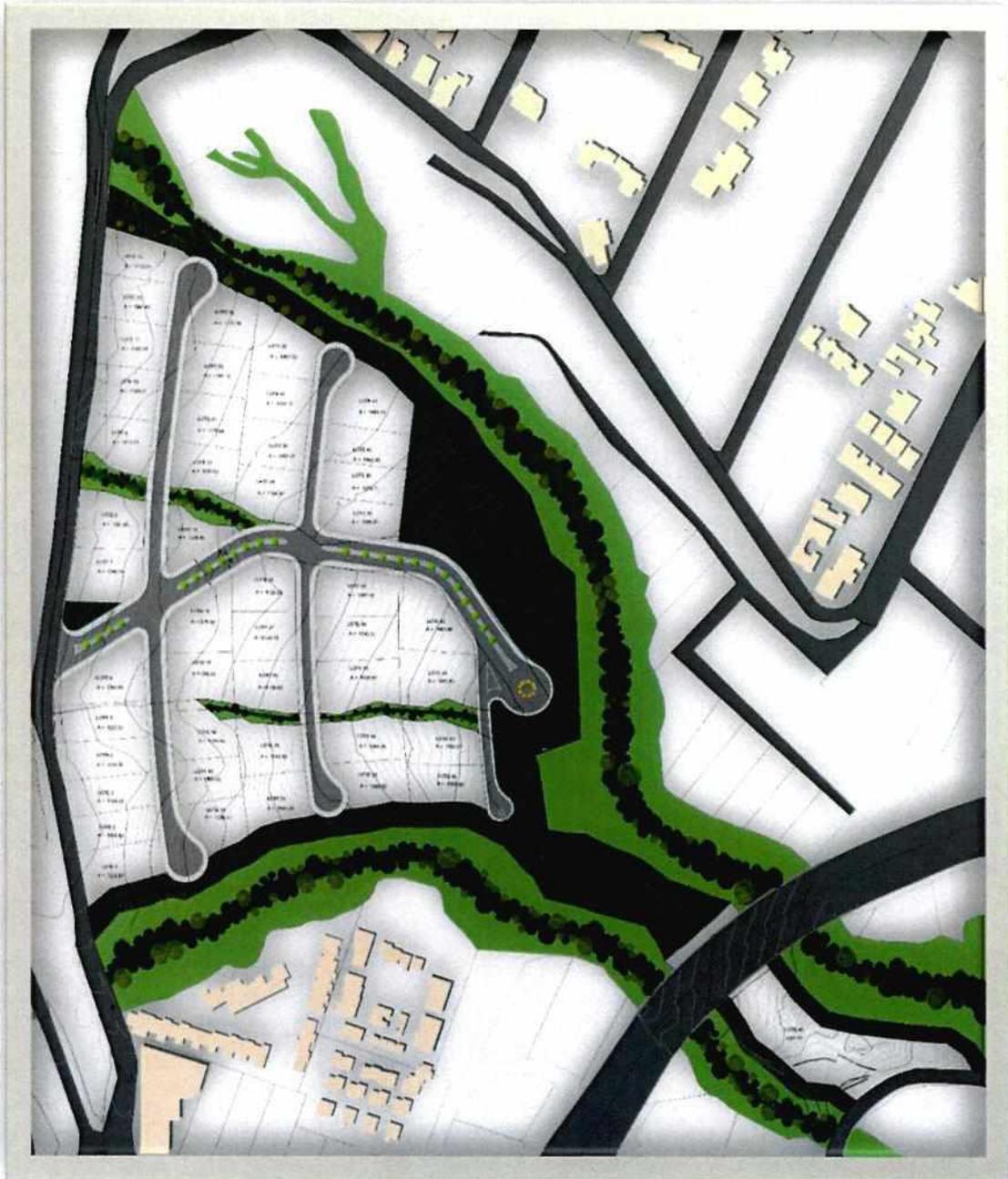
1.- Es factible la construcción de la red de alcantarillado, hasta la descarga en la Quebrada SN mediante tratamiento primario y secundario. 2.- El interesado solicitará a la EPMAPS los parámetros de diseño adjuntando los planos del anteproyecto, debidamente revisado por el D.M.Q para la elaboración del proyecto de alcantarillado, el mismo que deberá ser aprobado por esta Empresa. 3.- Respetará el informe de Agua Potable. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Visto Bueno 	Visto Bueno 	ELABORADO POR: 	APROBADO POR: 
AGUA POTABLE Ing. Shubert Rosero Ojeda	ALCANTARILLADO Ing. Galo Rivadeneira	RESPONSABLE Sr. John Perugachi A.	Ing. Alfredo De La Cruz JEFE DE INGENIERIA DE PROYECTOS

NOTAS:

- a.- Cualquier alteración o enmendadura anula este informe.
- b.- Este Trámite tendrá validez legal, presentando únicamente el original.
- c.- El presente informe tendrá validez de un año a la fecha de expedición.

## ESTUDIO DE IMPACTO A LA ESTRUCTURA URBANA DEL URBANIZACIÓN ISENDORF



**Quito – Ecuador**  
**Septiembre 2018**

## INDICE

### INDICE

<b>1. PRESENTACIÓN DEL PROMOTOR .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. EXPERIENCIA Y POSICIÓN DEL PROMOTOR EN EL MERCADO O EN LA SOCIEDAD ....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. CONFORMACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO.....</b>	<b>1</b>
<b>1.3. PARTICIPANTES O SOCIOS DEL PROYECTO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. TIPO Y OBJETIVOS DE PROYECTO .....</b>	<b>1</b>
<b>3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y CONTEXTO GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECYO ....</b>	<b>2</b>
<b>3.1. LOCALIZACIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>3.2. POBLACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>3.3. CONTEXTO.....</b>	<b>3</b>
<b>3.4. TOPOGRAFÍA Y ACCIDENTES GEOGRÁFICOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.5. CLIMA.....</b>	<b>6</b>
<b>3.6. ESTRUCTURA URBANA .....</b>	<b>7</b>
<b>3.6.1. TRAZADO.....</b>	<b>7</b>
<b>3.6.2. TRAMA VERDE .....</b>	<b>9</b>
<b>3.6.3. ESTRUCTURA PARCELARIA .....</b>	<b>10</b>
<b>3.6.4. ZONIFICACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>3.6.5. USO DE SUELO.....</b>	<b>11</b>
<b>3.6.6. EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>13</b>
<b>4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1. ÁREA DE INTERVENCIÓN .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2. VÍAS PRINCIPALES.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3. TOPOGRAFÍA.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4. PLAN MASA.....</b>	<b>17</b>
<b>4.5. POBLACIÓN PROYECTADA.....</b>	<b>25</b>
<b>4.6. CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN .....</b>	<b>25</b>
<b>5. PROPUESTA EN EL AMBITO DE LA MOVILIDAD .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SITUACIÓN DEL TRÁFICO .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2. ESQUEMA DE INGRESOS Y SALIDAS.....</b>	<b>26</b>
<b>5.3. SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO .....</b>	<b>27</b>
<b>5.4. SISTEMA DE PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO .....</b>	<b>28</b>
<b>6. REQUERIMIENTOS AMBIENTALES.....</b>	<b>29</b>

6.1.	PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DEL ENTORNO NATURAL Y URBANO .....	29
6.2.	USO EFICIENTE DEL AGUA .....	29
6.2.1.	PROCESO CONSTRUCTIVO .....	29
6.2.2.	RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA.....	29
6.3.	MATERIAL, ENERGÍA Y CONFORT .....	29
6.3.1.	AGUA.....	29
6.3.2.	VEGETACIÓN .....	31
	.....	36
6.3.3.	MATERIALES.....	37
6.3.4.	ENERGÍA .....	37
6.3.5.	ATMÓSFERA.....	37
6.4.	MANEJO DE RESIDUOS .....	38
7.	VIABILIDAD TÉCNICA Y LEGAL .....	38
7.1.	FACTIBILIDAD DE SERVICIOS .....	38
7.2.	TOPOGRAFÍA.....	38
7.3.	STATUS DE LA PROPIEDAD .....	39
8.	VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA .....	39
8.1.	ETAPAS O FASES DE CONSTRUCCIÓN Y/O CONSOLIDACIÓN .....	39
8.2.	INVERSIÓN REQUERIDA TOTAL, POR ETAPAS Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO ....	39
9.	IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS Y CRITERIOS DE MITIGACIÓN O REMEDIACIÓN.....	39
9.1.	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.....	40
9.2.	CRITERIOS DE MITIGACIÓN Y REMEDIACIÓN .....	40
10.	APORTES URBANÍSTICOS Y CONTRIBUCIONES AL DESARROLLO DEL SECTOR.....	40
10.1.	APORTES URBANÍSTICOS.....	40
10.2.	APORTES ECONÓMICOS .....	40

## **1. PRESENTACIÓN DEL PROMOTOR**

### **1.1. EXPERIENCIA Y POSICIÓN DEL PROMOTOR EN EL MERCADO O EN LA SOCIEDAD**

El promotor del proyecto es la INMOBILIARIA MGLANDS la cual se encuentra representada por el Dr. Isaac Eliodoro Alvares Granda, en calidad de Gerente General y representante legal desde el año 2017. La Inmobiliaria MGLANDS se encuentra posicionada en el mercado desde octubre del año 2002.

### **1.2. CONFORMACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO**

- **Aspecto Comercial:** Sra. Miriam Maureth
- **Aspecto Legal:** Dr. José Daniel Jácome
- **Aspecto Financiero:** Ing. Soraya Villacis
- **Aspecto Constructivo:** Ing. Faustino Poma Calle
- **Aspecto de Diseño:** Arq. Michelle Carolina Jácome Bustillos

### **1.3. PARTICIPANTES O SOCIOS DEL PROYECTO**

Inmobiliaria MGLANDS

## **2. TIPO Y OBJETIVOS DE PROYECTO**

El proyecto está basado en el desarrollo de un plan de lotización en el lote con número de predio 5328988, el cual está ubicado en la parroquia de Cumbayá en el sector de Santa Rosa de Cumbayá.

Entre los objetivos principales del proyecto se encuentran los siguientes:

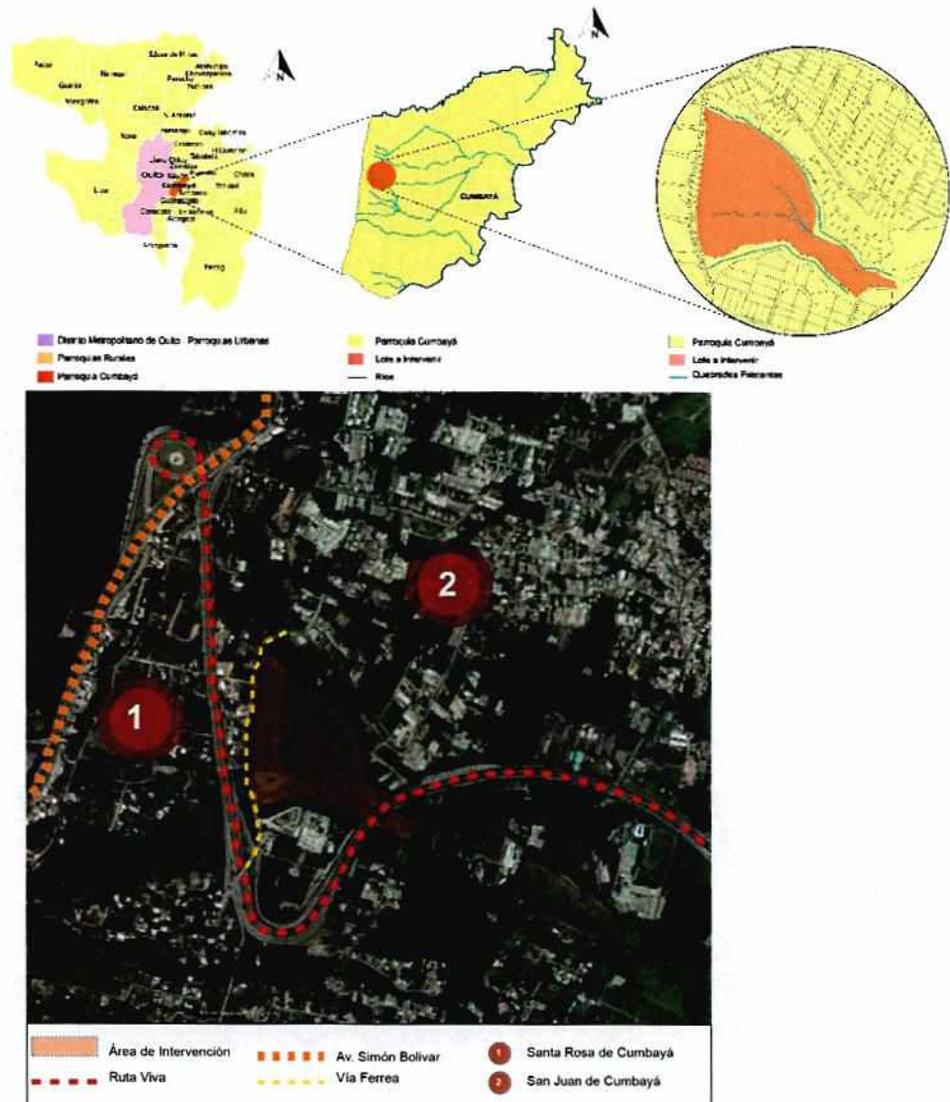
- Crear suelo habitable que permita satisfacer las crecientes necesidades de vivienda de la ciudad de Quito, cumpliendo con las ordenanzas y normativas vigentes.
- Otorgar las condiciones necesarias de habitabilidad a todos los lotes que sean producto de la subdivisión proyectada.
- Generar la integración del proyecto con el entorno natural existente

### 3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y CONTEXTO GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECYO

#### 3.1. LOCALIZACIÓN

El proyecto se encuentra ubicado en la parroquia Cumbayá, la cual está situada al extremo oriente de la ciudad de Quito y forma parte de las 65 parroquias del Distrito Metropolitano. Entre sus límites se encuentran los siguientes: la parroquia de Nayón y el Río Machángara al norte, las parroquias de Conocoto y Guangopolo al sur, la parroquia de Tumbaco y el Río San Pedro al este y el Río Machángara al oeste.

Imagen N°1: Ubicación



Fuente: Planos del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Equipo consultor

### 3.2. POBLACIÓN

La población de la parroquia de Cumbayá cuenta con una población de 31.463 habitantes de acuerdo al censo de población y vivienda realizado por el Instituto Nacional de Censos y Estadísticas INEC en el año 2010, la cual se encuentre distribuida en distintas zonas de la parroquia, siendo la zona central de la misma la zona más habitada. De acuerdo a proyecciones realizadas por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial para el año 2025 la población de la parroquia ascendería a los 38.487 habitantes, es decir una tasa de crecimiento poblacional anual de 1.35%.

Cuadro N°1: Población de la parroquia Cumbayá

POBLACIÓN Y TASAS DE CRECIMIENTO INTERCENSAL POR SEXO,						
Parroquia	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
POMASQUI	1991			Tasa de Crecimiento Anual 1991 - 2001		
	6.007	6.371	12.378	4.76	4.92	4.84
	2001					
	10.135	10.943	21.078			
	2010			Tasa de Crecimiento Anual 2001 - 2010		
	15.248	16.215	31.463	4.54	4.37	4.45

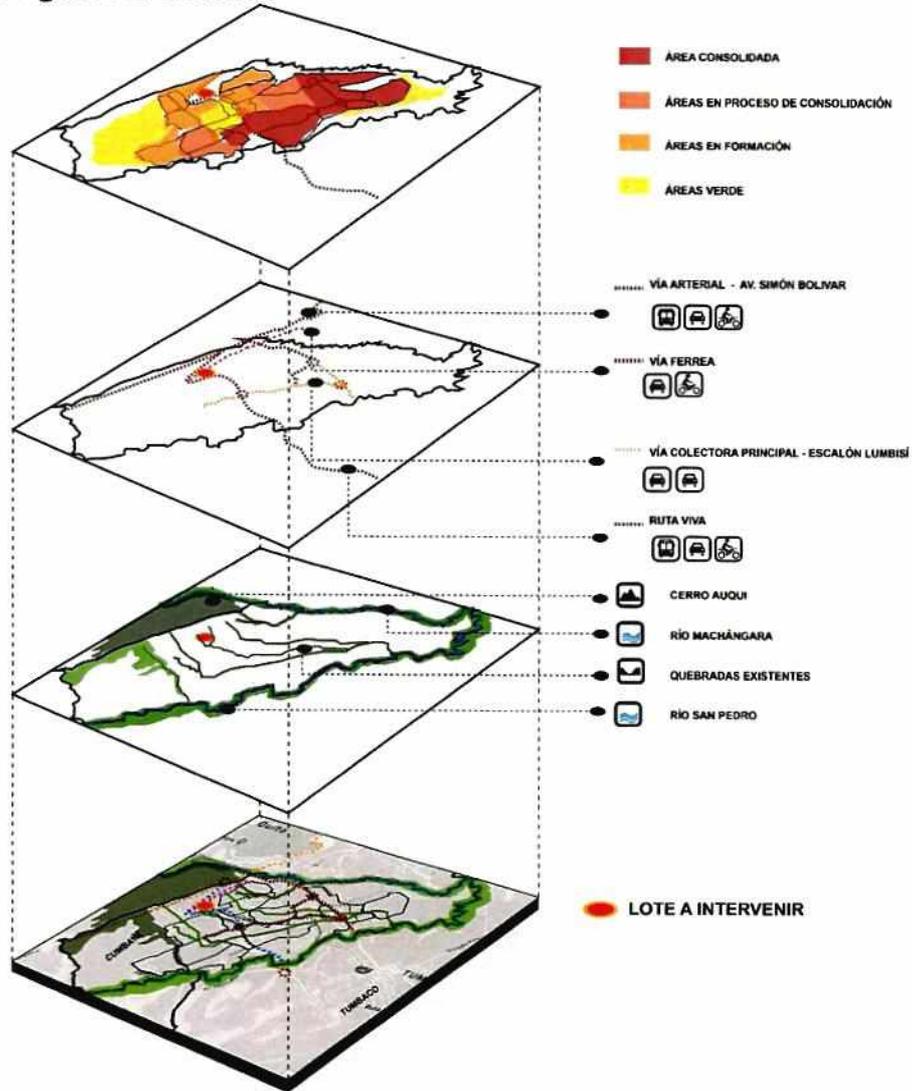
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Elaboración: Equipo Consultor

### 3.3. CONTEXTO

El proyecto se encuentra ubicado en la parroquia de Cumbayá, en el sector de Santa Rosa de Cumbayá, el entorno inmediato del lote a intervenir se encuentra conformado por zonas residenciales, vías importantes de conexión entre Quito y los valles, además de accidentes geográficos como se muestra en la imagen N°2.

Imagen N°2: Contexto



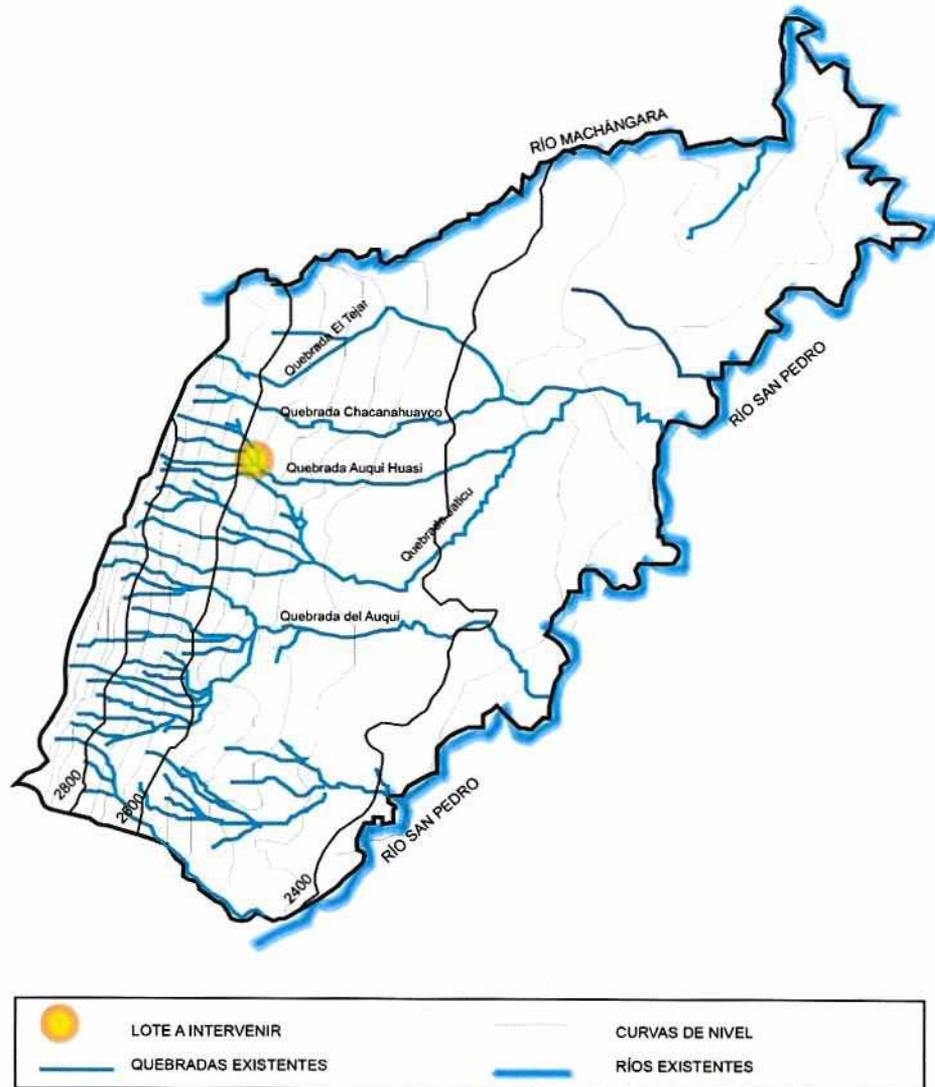
Fuente: Planos del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Equipo consultor

### 3.4. TOPOGRAFÍA Y ACCIDENTES GEOGRÁFICOS

La zona de Cumbayá posee una pendiente negativa con relación a la meseta de la ciudad de Quito ubicada en su límite occidental, la cual desciende desde los 2800m.s.n.m hasta los 2300m.s.n.m. aproximadamente hacia su límite oriental colindante con la parroquia de Tumbaco y el Río San Pedro.

Imagen N° 3: Accidentes geográficos y topografía

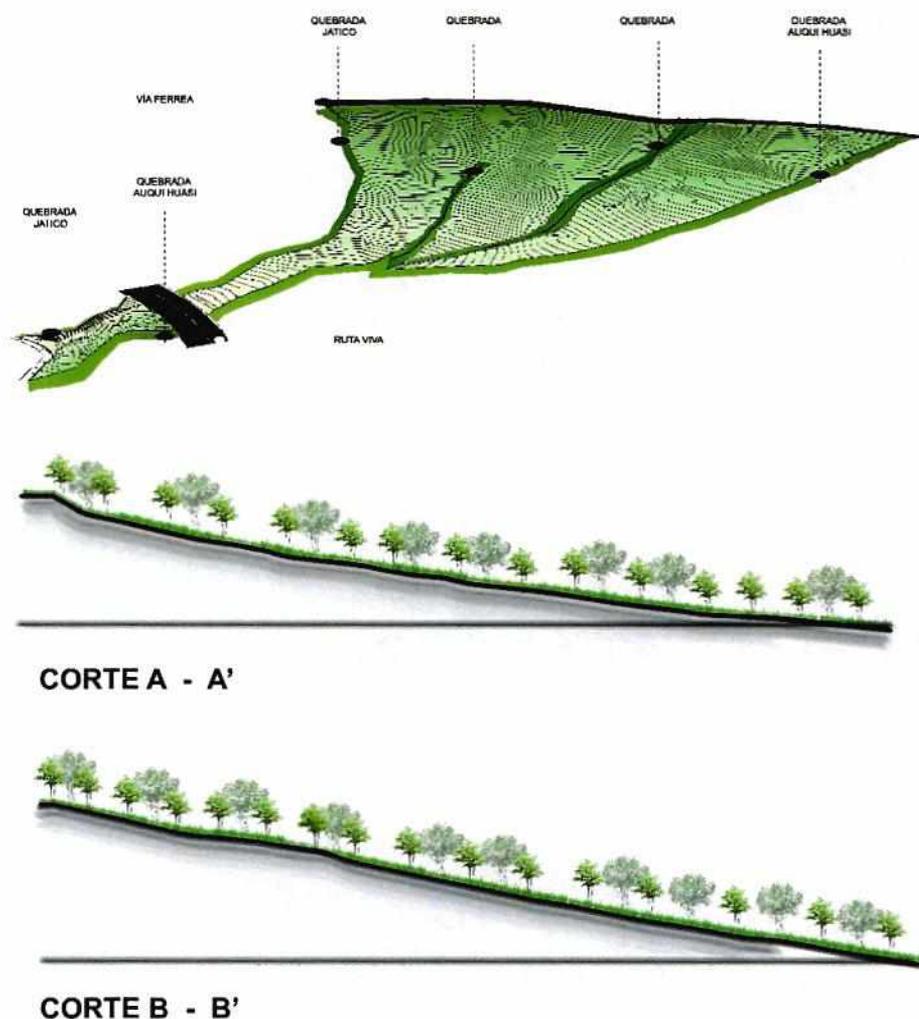


Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cumbayá

Elaboración: Equipo consultor

La zona de análisis se caracteriza por poseer una topografía con varios relieves y depresiones debido a la presencia de accidentes geográficos los mismos que configuran la morfología del sector al igual que el desarrollo de los asentamientos existentes en la zona.

Imagen N°4: Topografía



Fuente: Levantamiento Topográfico del Área de Intervención

Elaboración: Equipo consultor

### 3.5. CLIMA

De acuerdo a la información del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá la zona de estudio se caracteriza por poseer un clima subtropical, el cual se diferencia del clima característico de la ciudad de Quito, posee una sensación térmica templada la mayor parte del año con una temperatura promedio de 16°C. Los meses más cálidos presentan temperaturas que varían en un rango de 20 y 30°C, mientras que en la época de frío la temperatura desciende hasta los 6°C. De igual manera el nivel de precipitaciones varía a lo largo del año debido a los meses de temporada seca en el verano y en los meses de invierno, con un promedio de 958mm.

Cuadro N° 2: Clima y temperatura del sector

MES	TEMPERATURA ALTA	TEMPERATURA BAJA	MAYOR PRECIPITACIÓN
ENERO			
FEBRERO			
MARZO			X
ABRIL			X
MAYO			
JUNIO			
JULIO	X		
AGOSTO	X		
SEPTIEMBRE			
OCTUBRE			X
NOVIEMBRE		X	X
DICIEMBRE			

Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Parroquia Cumbayá

Elaboración: Equipo Consultor

### 3.6. ESTRUCTURA URBANA

#### 3.6.1. TRAZADO

La zona de estudio se encuentra atravesada por vías importantes de conexión entre la ciudad de Quito y los valles de Cumbayá y Tumbaco. Entre las vías principales de mayor influencia en el sector se encuentran vías arteriales como la Ruta Viva la cual atraviesa la parroquia en sentido este – oeste y la avenida Simón Bolívar la cual cumple la función de un eje articulador entre los valles y la ciudad de Quito en sentido norte – sur.

Vías colectoras principales y secundarias permiten la conexión interna dentro de la zona de estudio entre los distintos asentamientos y las centralidades existentes en el sector.

Imagen N° 5: Vías Principales

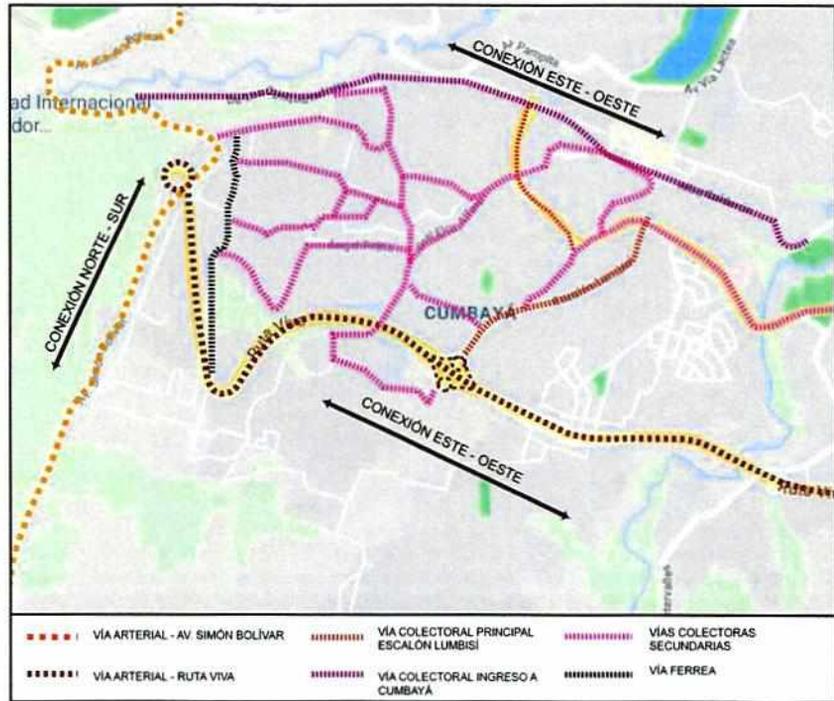
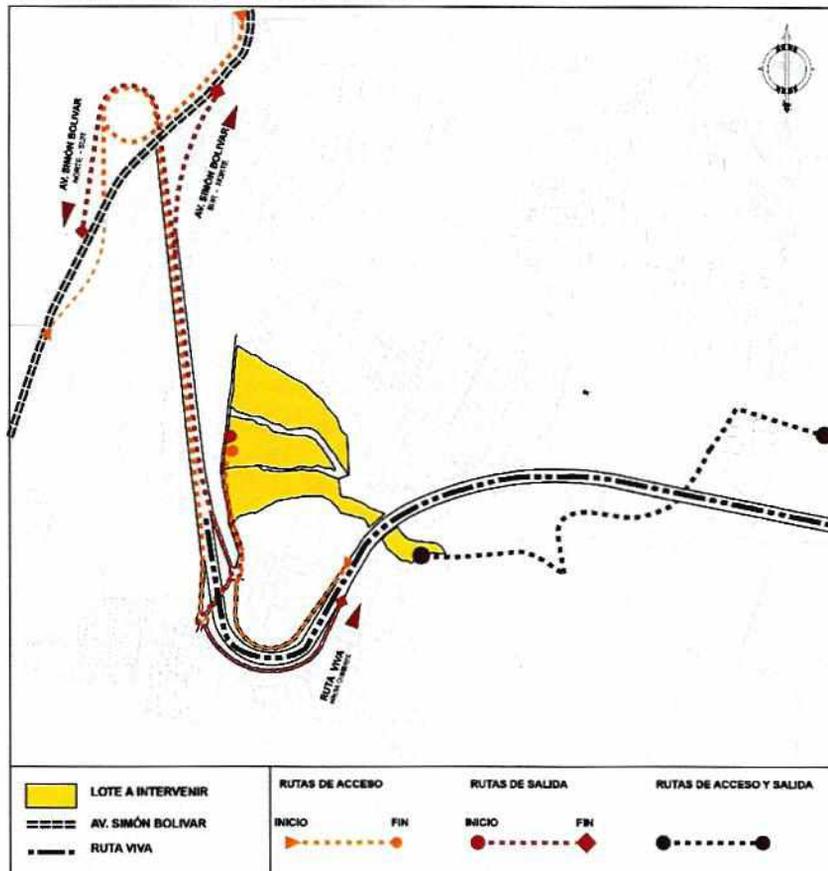


Imagen N° 6: Rutas de acceso y salida



Fuente: Planos del Distrito Metropolitano de Quito

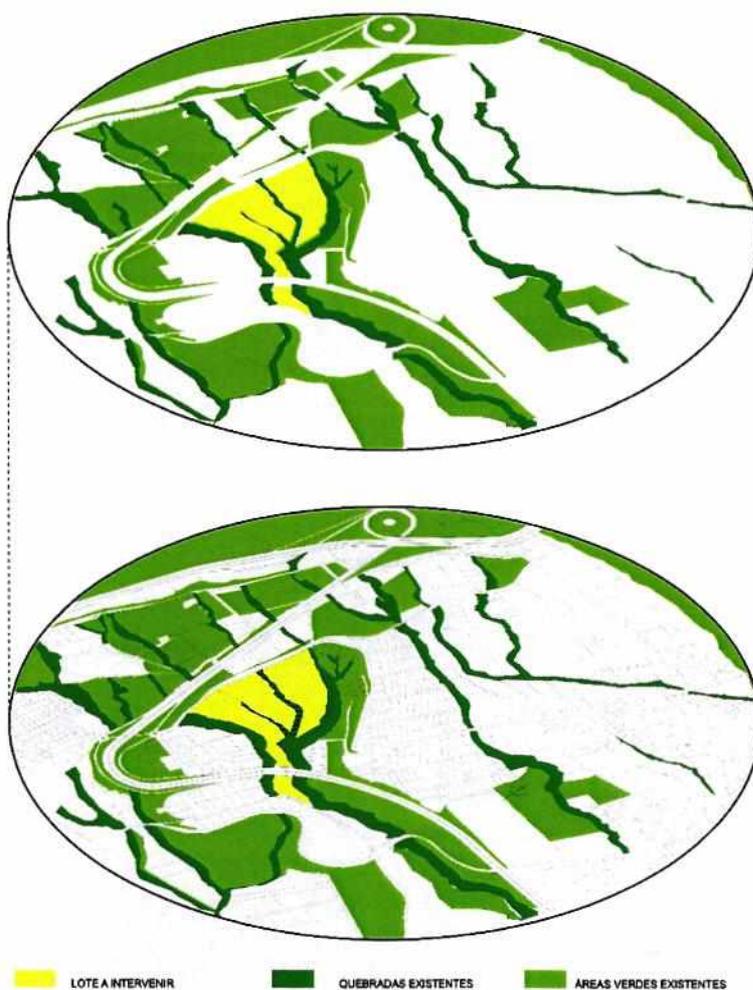
Elaboración: Equipo consultor

### 3.6.2. TRAMA VERDE

La zona de Cumbayá se caracteriza por la presencia de una red de quebradas las cuales forman parte de la trama verde del sector, de igual manera al tener un historial agrícola es posible encontrar grandes extensiones de área verde a lo largo del área de estudio.

En las zonas de mayor consolidación se puede observar una reducción de la trama verde, mientras que en zonas como Santa Rosa de Cumbayá, se puede observar una mayor concentración de área verde.

Imagen N° 7: Trama verde



Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cumbayá

Elaboración: Equipo consultor

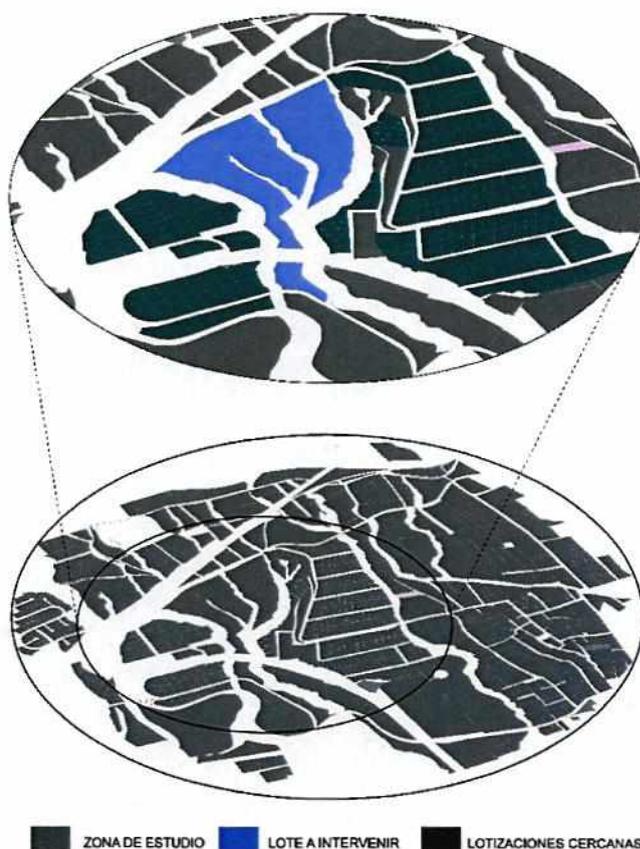
### 3.6.3. ESTRUCTURA PARCELARIA

La morfología del sector se encuentra determinada por el tipo de actividad y ocupación del suelo de la zona, es por esto que es posible notar ciertas diferencias en la morfología y estructura parcelaria.

El trazado y amanzanamiento se encuentran determinados por la topografía y los accidentes geográficos existentes, los cuales generan parcelas regulares e irregulares a lo largo de la zona de estudio. Además de las condiciones geográficas de la zona, los usos y forma de ocupación del suelo determinan las dimensiones de las parcelas por lo cual estas no son uniformes a lo largo de la zona de estudio.

La zona directamente relacionada con el lote de intervención presenta parcelas uniformes como la urbanización Yanazarapata y otras lotizaciones cercanas al lote de terreno.

Imagen N°8: Estructura parcelaria



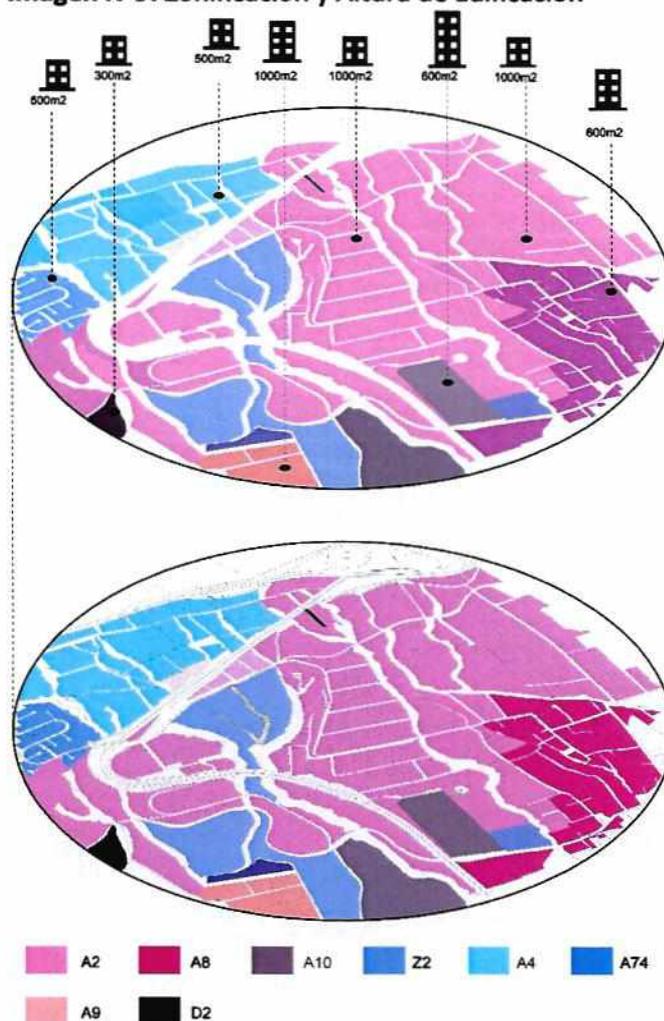
Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cumbayá

Elaboración: Equipo consultor

### 3.6.4. ZONIFICACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

La zona de estudio posee distintas zonificaciones lo cual determina el tamaño y morfología de la trama parcelaria, al igual que la altura de edificación. Las lotizaciones más cercanas al lote propuesto para la intervención y habilitación de suelo poseen una zonificación A2, en zonas más distantes es posible encontrar las zonificaciones A8 – A10 – Z2 – A4 – A74 – A9 – D2.

Imagen N°9: Zonificación y Altura de Edificación



Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cumbayá

Elaboración: Equipo consultor

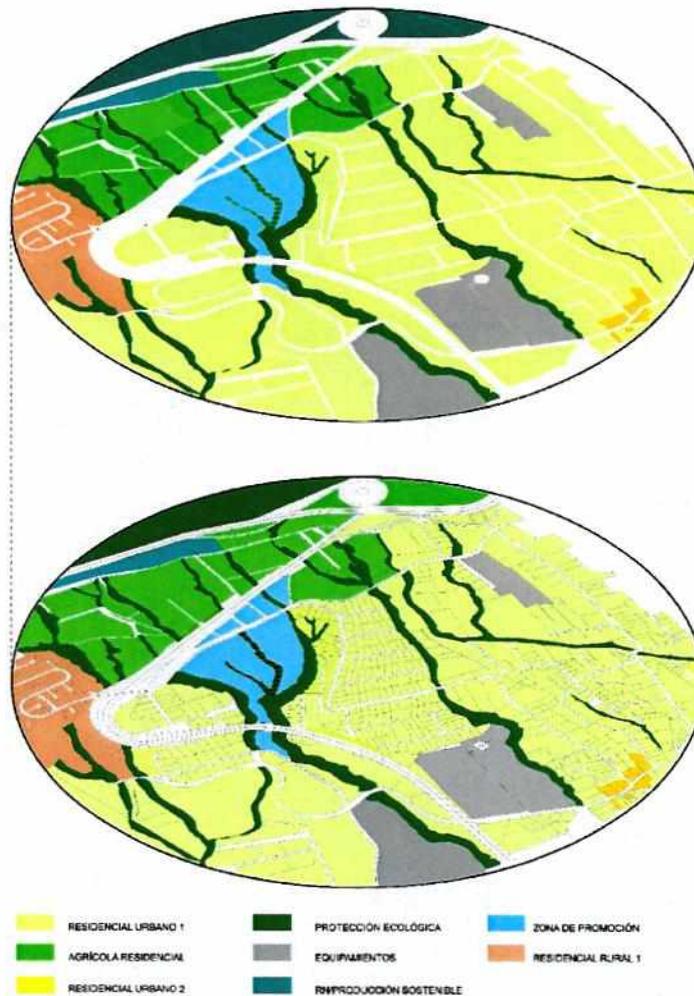
### 3.6.5. USO DE SUELO

El uso de suelo del sector se caracteriza principalmente por la presencia del uso de suelo residencial, principalmente Residencial Urbano 1,

seguido de los usos de suelo Agrícola Residencial, Residencial Rural y Residencial Urbano2. Los usos de suelo equipamientos, protección ecológica y recursos naturales están presentes en la zona de estudio en menor proporción que los antes mencionados.

- **Residencial Urbano 1:** El sector se caracteriza principalmente por la presencia de conjuntos habitacionales y lotizaciones, los cuales son los más cercanos al proyecto, de igual manera se caracteriza por la presencia de viviendas independientes.
- **Equipamientos.** - Dentro de la zona de estudio es posible encontrar equipamientos educativos, recreacionales y religiosos
- **Áreas de protección ecológica.** Corresponde a las zonas protegidas de las quebradas Auqui Huasi y Jático

Imagen N° 10: Uso de Suelo



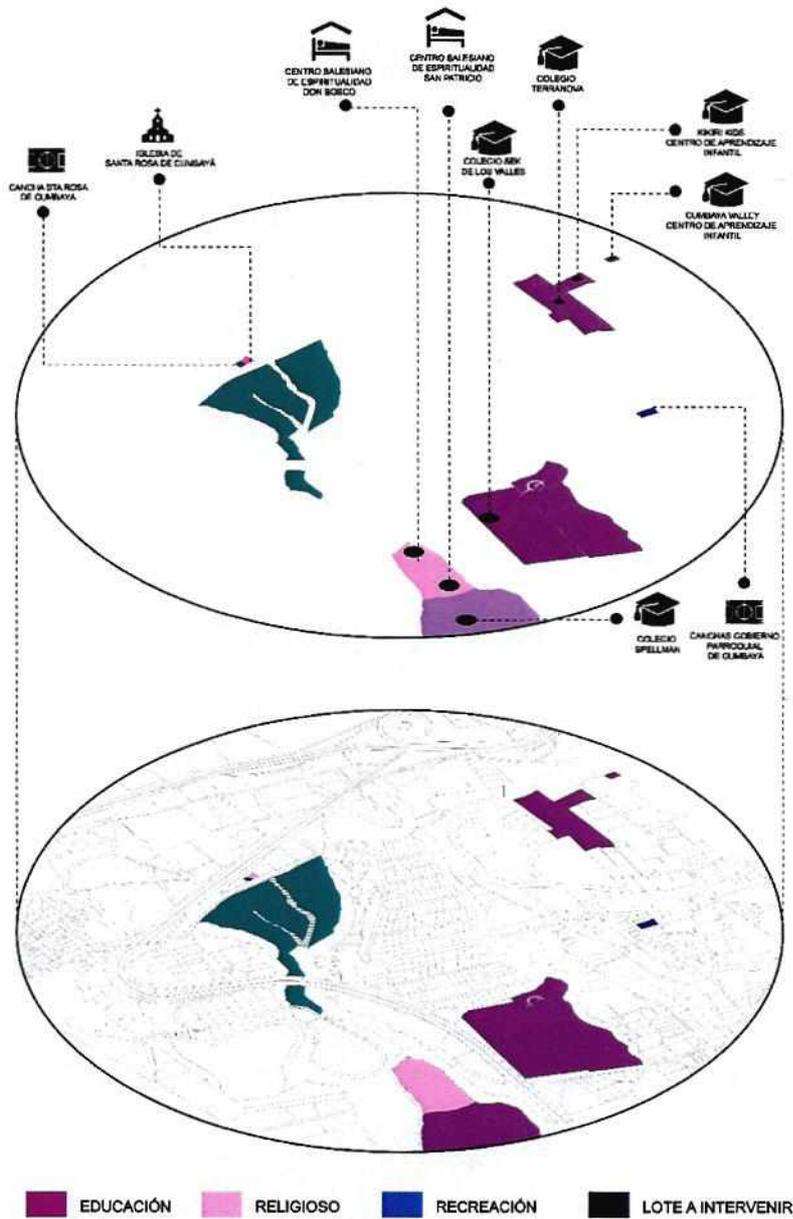
Fuente: Plano de uso y ocupación de suelo del DMQ

Elaboración: Equipo consultor

### 3.6.6. EQUIPAMIENTOS

Dentro de la zona de estudio se encuentran equipamientos recreativos, educativos y religiosos.

Imagen N° 11: Equipamientos del sector



Fuente: Información levantada en la zona de estudio - PUOS del DMQ

Elaboración: Equipo consultor

Cuadro N° 3: Cuadro de Equipamientos

EQUIPAMIENTOS		
EDUCACIÓN	RECREACIÓN	
<p>Colegio Terra Nova</p> 	<p>Cancha Deportiva Santa Rosa de Cumbayá</p> 	
<p>Unidad Educativa Salesiana Cardenal Spellman</p> 	<p>Canchas del Gobierno Parroquial de Cumbayá</p> 	
<p>Colegio Internacional SEK Los Valles</p> 	<th>RELIGIOSO</th>	RELIGIOSO
<p>Centro de Aprendizaje Infantil KikiriKids</p> 	<p>Iglesia de Santa Rosa de Cumbayá</p> 	
<p>Cumbayá Valley Centro de Aprendizaje Infantil</p> 	<p>Centro Salesiano de Espiritualidad Don Bosco</p> 	
	<p>Centro Salesiano de Espiritualidad San Patricio</p> 	

Fuente: Información levantada en la zona – Imágenes: Google Maps

Elaboración: Equipo consultor

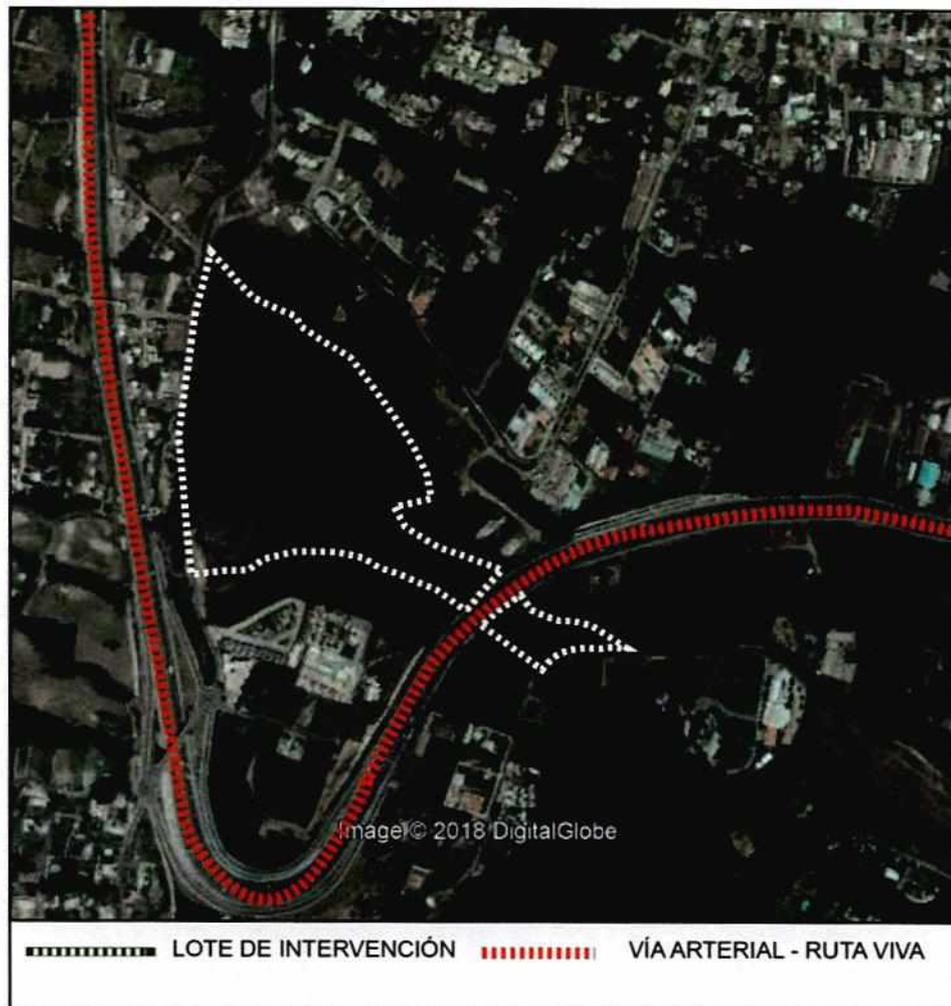
#### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA

##### 4.1. ÁREA DE INTERVENCIÓN

El proyecto de lotización se desarrolla en el lote con numero de predio 5328988 ubicado en la parroquia Cumbayá en el sector de Santa Rosa, el mismo se encuentra afectado por la Ruta Viva, la cual es una vía arterial de conexión en sentido este – oeste entre las parroquias de Cumbayá y Tumbaco y divide al mismo en dos lotes.

De igual manera los lotes cuentan con tres vías de acceso que son la Ruta Viva, Vía Férrea y la calle Río Santiago.

Imagen N° 12: Área de Intervención



Fuente: Imagen Google Earth

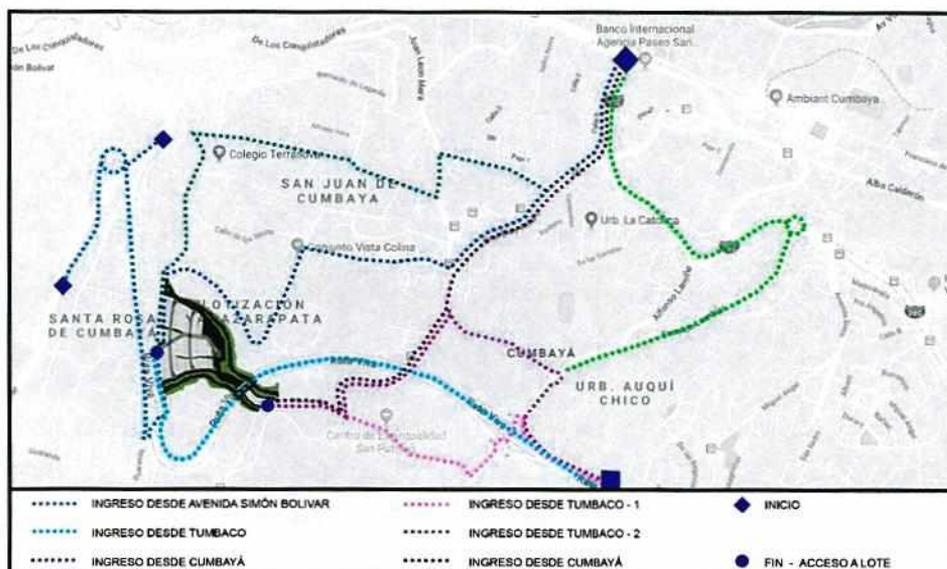
Elaboración: Equipo Consultor

#### 4.2. VÍAS PRINCIPALES

El lote cuenta con vías de acceso que permiten el ingreso directo a los dos lotes los cuales son producto de la afectación vial de la Ruta Viva. El lote principal tiene acceso por la Vía Ferrea ubicada en el lindero oeste, mientras que el segundo lote tiene acceso por la calle Río Santiago la Cual esta ubicada en el lindero oeste del mismo.

De igual manera existen distintas rutas de acceso a los lotes desde la ciudad de Quito, la zona central de Cumbayá, el valle de Tumbaco y las parroquias situadas al este de la parroquia de Cumbayá, al igual que de la zona central de Cumbayá esto es posible a través de la Ruta Viva, el Escalón Lumbisí y vías colectoras secundarias que forman parte de la trama vial interna de la zona.

Imagen N°13: Rutas de acceso principales



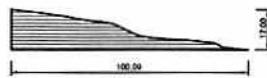
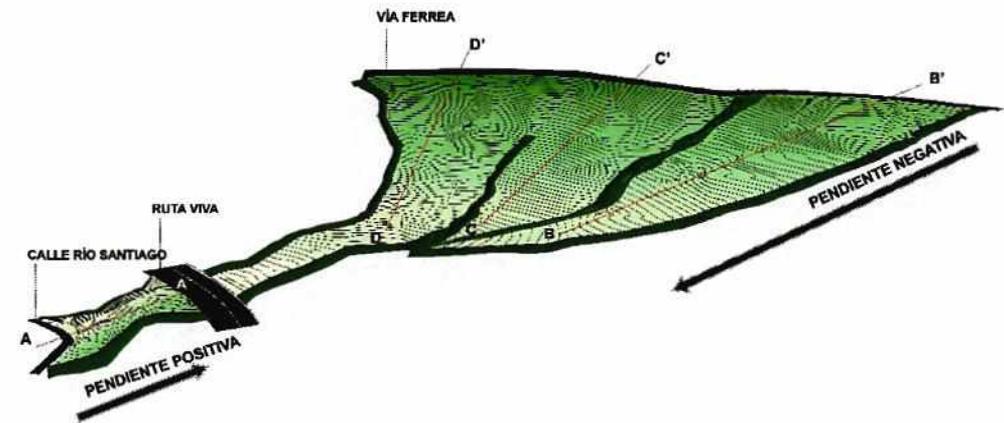
Fuente: Imagen Google Earth - Rutas de acceso

Elaboración: Equipo Consultor

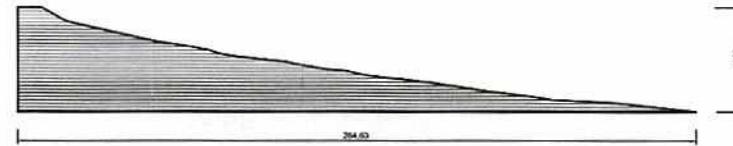
#### 4.3. TOPOGRAFÍA

El lote principal posee una pendiente negativa con relación a la vía de acceso, es decir la Vía Férrea mientras que segundo lote presenta una pendiente positiva con relación a la vía de acceso es decir la calle Río Santiago. De igual manera el lote tiene una pendiente del 18% por lo que es necesario la creación de terrazas con el fin de generar las condiciones necesarias de habitabilidad.

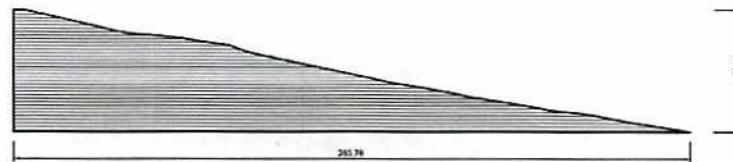
Imagen N° 14: Topografía del Lote



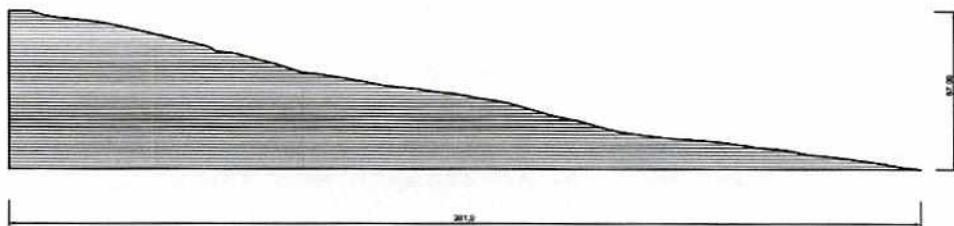
CORTE A - A'



CORTE B - B'



CORTE C - C'



CORTE D - D'

Elaboración: Equipo Consultor

#### 4.4. PLAN MASA

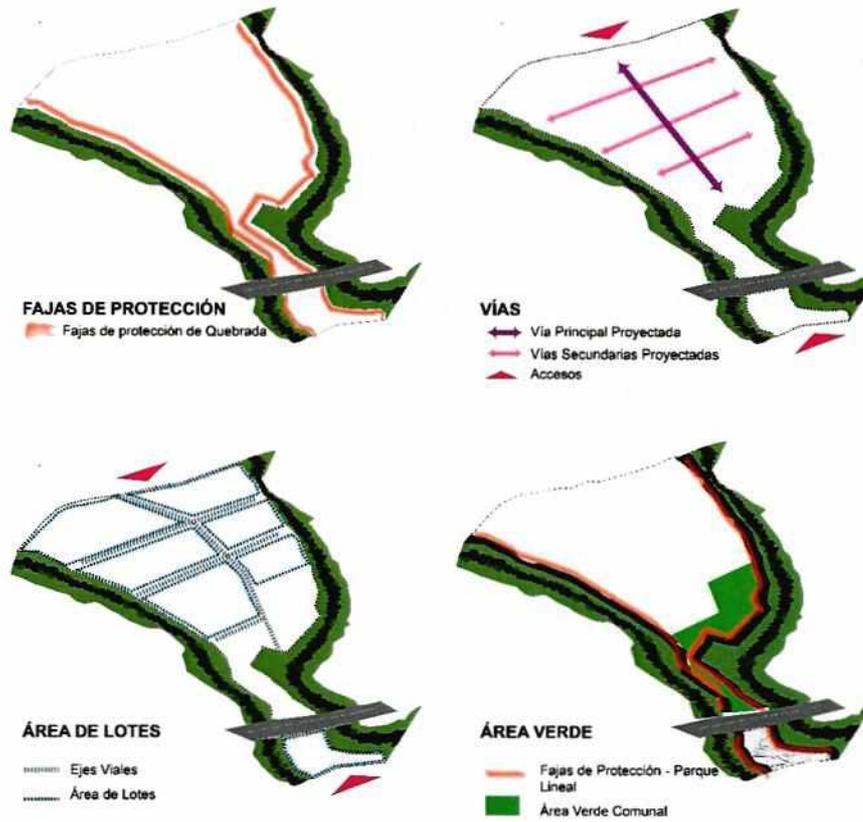
El proyecto contempla la creación de lotes de 1000m<sup>2</sup> que cumplan con las condiciones de habitabilidad y las normas dispuestas en las ordenanzas vigentes, al igual que vías de acceso y áreas de recreación

. Imagen N° 15: Plan Masa



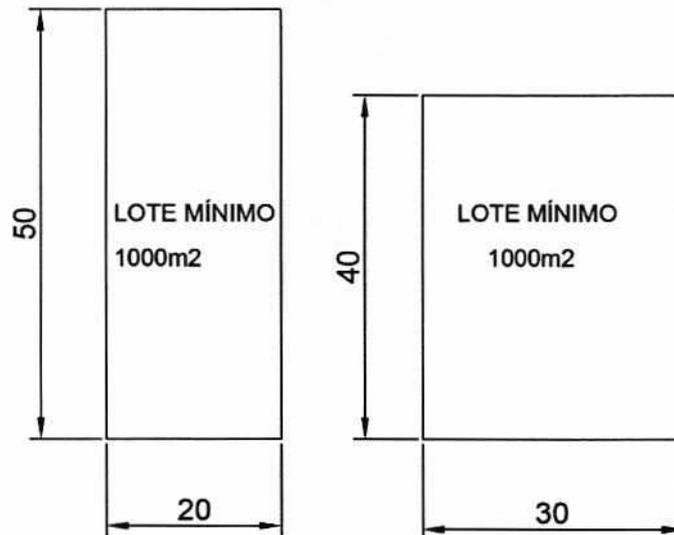
Elaboración: Equipo Consultor

Imagen N° 16: Plan Masa



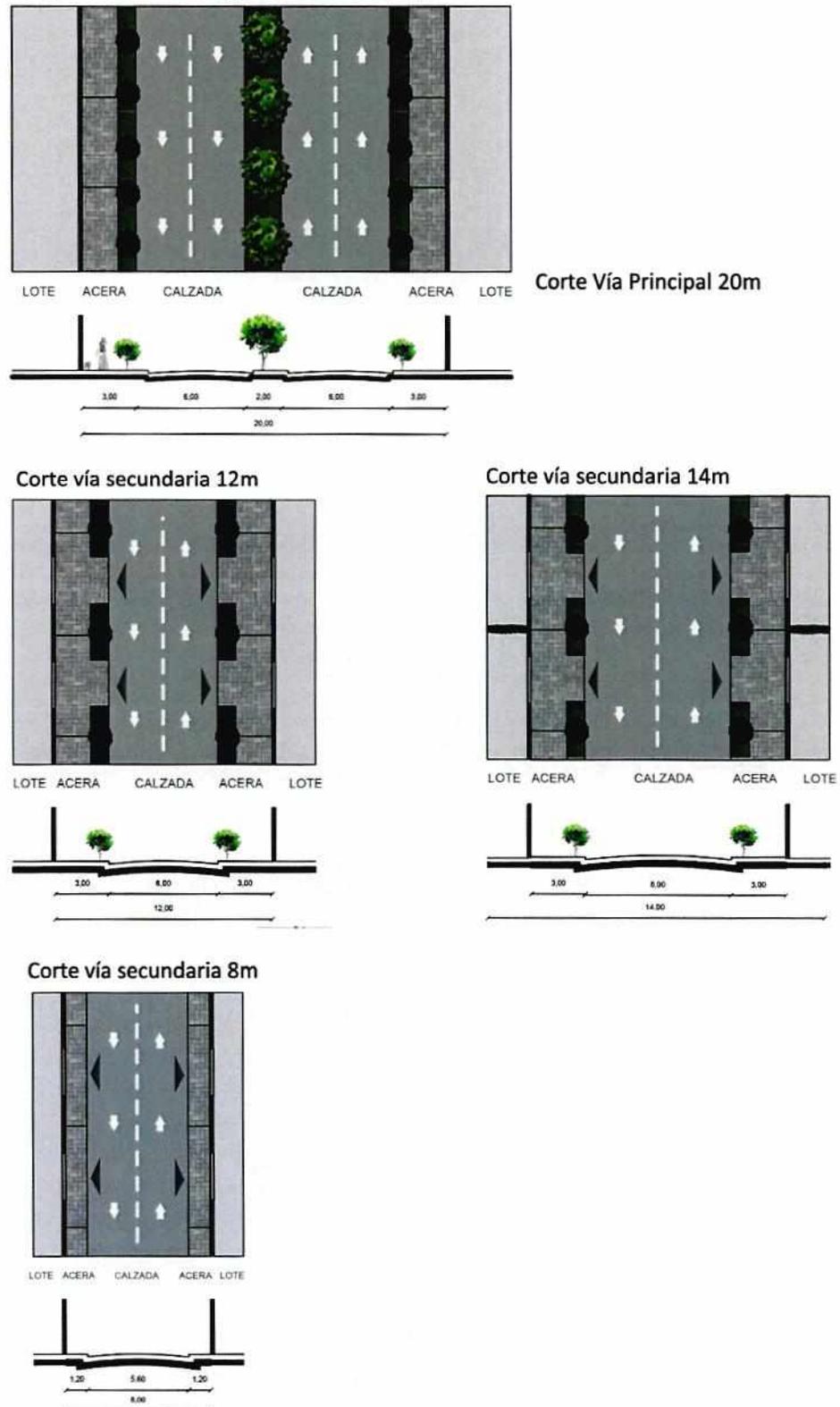
Elaboración: Equipo Consultor

**Lotes:** El proyecto contempla la creación de cuarenta y seis lotes que cumplirán con las normas técnicas y ordenanzas vigentes al igual que con todas las condiciones de habitabilidad necesarias como son: Vías perpendiculares a las vías, frente mínimo de 20m, lote mínimo de 1000m<sup>2</sup> y dimensiones de lote dentro del rango de relación frente – fondo de 1:5



**Vías:** El proyecto contempla la creación de 4 vías las mismas que servirán como ejes de distribución y acceso para las nuevas parcelas, cuenta con una vía principal y 3 vías secundarias a través de las cuales se crearán los accesos a los nuevos lotes.

**Imagen N° 17: Cortes y plantas de vías Proyectadas**



**Área Verde:** El proyecto de lotización contempla un porcentaje del área útil del lote para áreas verdes recreativas, las cuales serán de uso comunal para todas las parcelas resultantes del proceso de lotización.

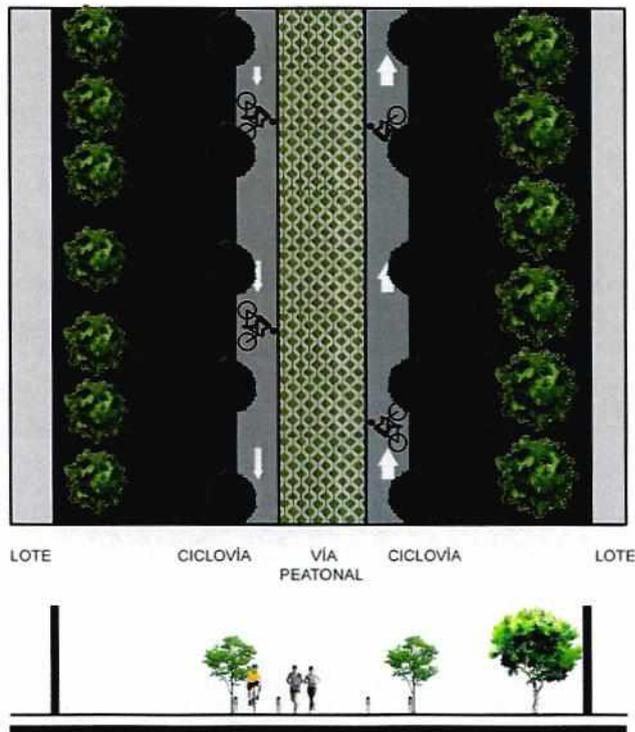
**Imagen N° 18:** Área Verde



**Elaboración:** Equipo Consultor

**Zonas de Protección y Parque Lineal:** El proyecto toma especial consideración a las condicionantes topográficas y geográficas del terreno por lo que se tomarán medidas de prevención como son las fajas de protección de quebrada, en los linderos norte y sur, los cuales, junto con las áreas verdes proyectadas, formarán parte de la trama verde del proyecto.

**Imagen N° 19:** Fajas de protección de quebrada – Creación de parque lineal

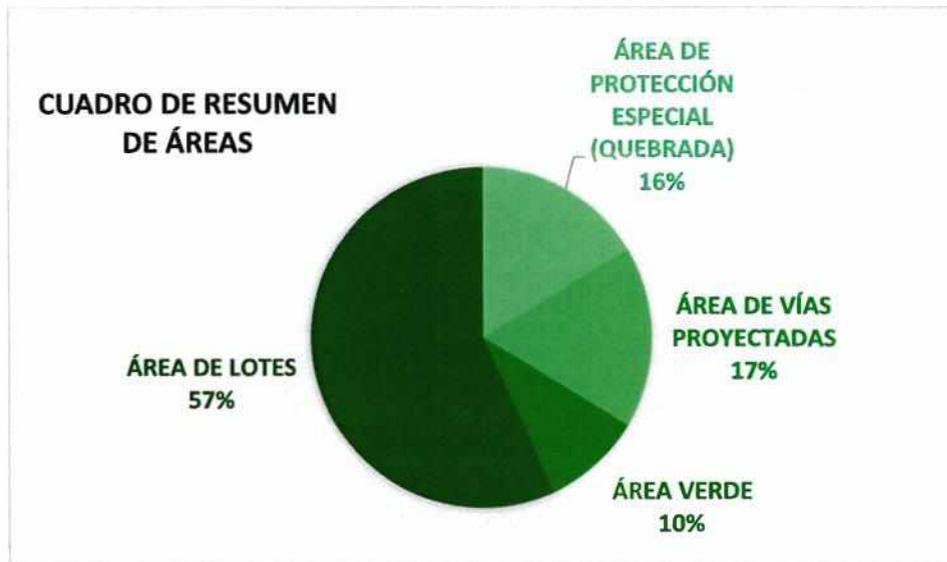


**Elaboración:** Equipo Consultor

Cuadro N° 4: Cuadro de Lotes

CUADRO DE ÁREAS						
DESCRIPCIÓN	ÁREA ÚTIL	%	ÁREA DE AFECTACIÓN	%	ÁREA TOTAL	%
LOTE 1	1232,87	1,71	0,00	0,00	1232,87	1,18
LOTE 2	1044,55	1,45	0,00	0,00	1044,55	1,00
LOTE 3	1104,35	1,53	0,00	0,00	1104,35	1,05
LOTE 4	1235,36	1,71	0,00	0,00	1235,36	1,18
LOTE 5	1225,37	1,70	0,00	0,00	1225,37	1,17
LOTE 6	1506,91	2,09	0,00	0,00	1506,91	1,44
LOTE 7	1380,29	1,92	0,00	0,00	1380,29	1,32
LOTE 8	912,03	1,27	409,96	10,23	1321,99	1,26
LOTE 9	740,52	1,03	431,49	10,76	1172,01	1,12
LOTE 10	1160,21	1,61	0,00	0,00	1160,21	1,11
LOTE 11	1100,51	1,53	0,00	0,00	1100,51	1,05
LOTE 12	1081,68	1,50	0,00	0,00	1081,68	1,03
LOTE 13	1112,00	1,54	0,00	0,00	1112,00	1,06
LOTE 14	1000,11	1,39	0,00	0,00	1000,11	0,95
LOTE 15	1005,13	1,39	0,00	0,00	1005,13	0,96
LOTE 16	1164,36	1,62	0,00	0,00	1164,36	1,11
LOTE 17	1392,29	1,93	0,00	0,00	1392,29	1,33
LOTE 18	1374,66	1,91	0,00	0,00	1374,66	1,31
LOTE 19	1228,90	1,71	0,00	0,00	1228,90	1,17
LOTE 20	716,10	0,99	410,72	10,24	1126,82	1,08
LOTE 21	1215,58	1,69	0,00	0,00	1215,58	1,16
LOTE 22	1192,19	1,65	0,00	0,00	1192,19	1,14
LOTE 23	1171,39	1,63	0,00	0,00	1171,39	1,12
LOTE 24	1166,40	1,62	0,00	0,00	1166,40	1,11
LOTE 25	783,05	1,09	400,92	10,00	1183,97	1,13
LOTE 26	762,04	1,06	397,76	9,92	1159,80	1,11
LOTE 27	1145,95	1,59	0,00	0,00	1145,95	1,09
LOTE 28	1127,68	1,56	0,00	0,00	1127,68	1,08
LOTE 29	1194,33	1,66	0,00	0,00	1194,33	1,14
LOTE 30	1082,15	1,50	0,00	0,00	1082,15	1,03
LOTE 31	1049,13	1,46	0,00	0,00	1049,13	1,00
LOTE 32	1365,22	1,89	0,00	0,00	1365,22	1,30
LOTE 33	1084,33	1,50	0,00	0,00	1084,33	1,04
LOTE 34	745,79	1,03	499,59	12,46	1245,38	1,19
LOTE 35	921,39	1,28	505,44	12,61	1426,83	1,36
LOTE 36	1310,31	1,82	0,00	0,00	1310,31	1,25
LOTE 37	1367,47	1,90	0,00	0,00	1367,47	1,31
LOTE 38	1029,53	1,43	0,00	0,00	1029,53	0,98
LOTE 39	1078,71	1,50	0,00	0,00	1078,71	1,03
LOTE 40	1062,39	1,47	0,00	0,00	1062,39	1,01
LOTE 41	1484,72	2,06	0,00	0,00	1484,72	1,42
LOTE 42	1032,77	1,43	0,00	0,00	1032,77	0,99
LOTE 43	659,74	0,92	472,83	11,79	1132,57	1,08
LOTE 44	893,58	1,24	480,62	11,99	1374,20	1,31
LOTE 45	1539,46	2,14	0,00	0,00	1539,46	1,47
LOTE 46	4067,72	5,64	0,00	0,00	4067,72	3,88

Elaboración: Equipo Consultor



Cuadro N° 5: Cuadro de vías proyectadas

ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PORCENTAJE
ÁREA DE ACERA	5898,90	33,12
ÁREA DE PARTERRE	676,34	3,80
ÁREA DE ARBORIZACIÓN	567,57	3,19
ÁREA DE CALZADA	11909,74	66,88
ÁREA TOTAL DE VÍA	17808,64	100,00



Elaboración: Equipo Consultor

#### 4.5. POBLACIÓN PROYECTADA

De acuerdo al número de lotes proyectados y a las condicionantes de zonificación y uso de suelo propuestas, el cálculo poblacional proyectado es de 460 personas. Tomando como referencia dos unidades de vivienda por lote.

#### 4.6. CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN

Cuadro N°6: Cuadro comparativo vigente y propuesta

<b>ZONIFICACIÓN VIGENTE VS ZONIFICACIÓN PROPUESTA</b>		
<b>Datos</b>	<b>Zonificación Vigente</b>	<b>Propuesta</b>
Uso de Suelo	Área de Promoción	Residencial Urbano 1
Zonificación	Z2	A2
Cos PB	Variable	35%
Cos Total	Variable	70%
Forma de Ocupación del Suelo	Aislada	Aislada

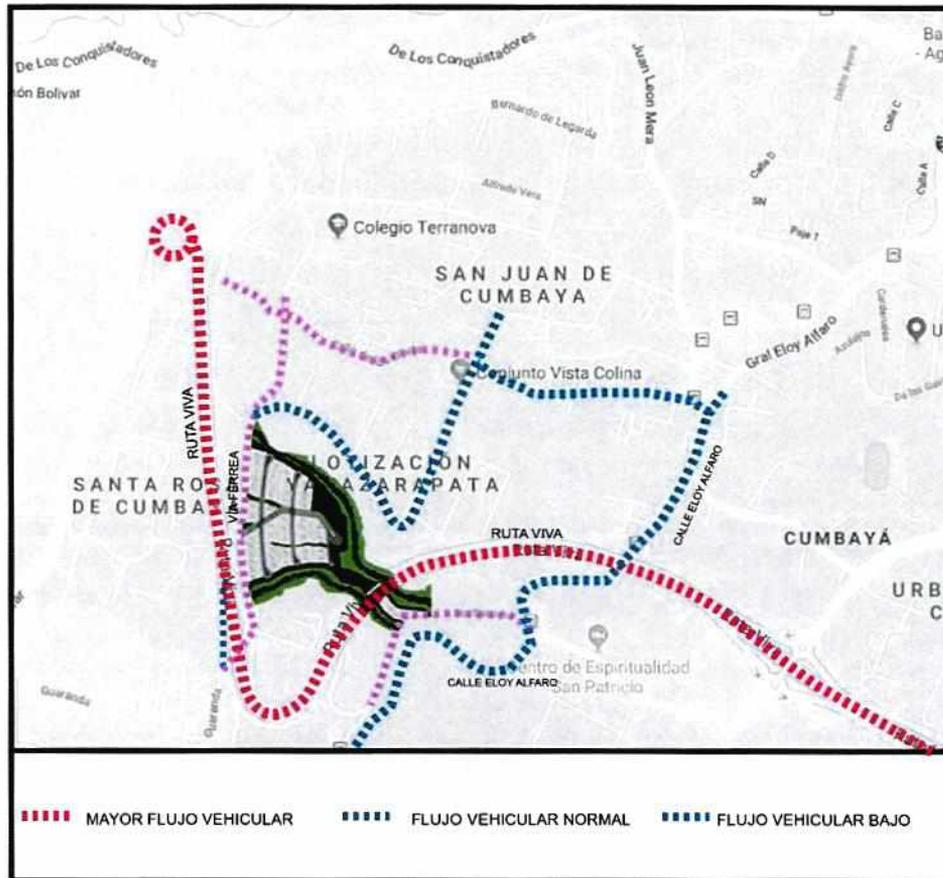
Elaboración: Equipo Consultor

### 5. PROPUESTA EN EL AMBITO DE LA MOVILIDAD

#### 5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SITUACIÓN DEL TRÁFICO

Las vías de acceso al proyecto como son la Vía del Ferrocarril y la calle Río Santiago son vías colectoras secundarias de la zona por lo que no son vías con un flujo vehicular alto. Por el contrario, la Ruta Viva es una vía con mayor flujo vehicular debido a que es una vía de conexión entre los valles de Tumbaco y Cumbayá, además de ser una de las vías de conexión entre la ciudad de Quito y el Aeropuerto Mariscal Sucre. Las horas pico se sitúan en la mañana y en la noche específicamente a las 6:00am y 7:00pm en la Ruta Viva, mientras que en las vías directas de acceso al proyecto el flujo vehicular es bajo a lo largo del día.

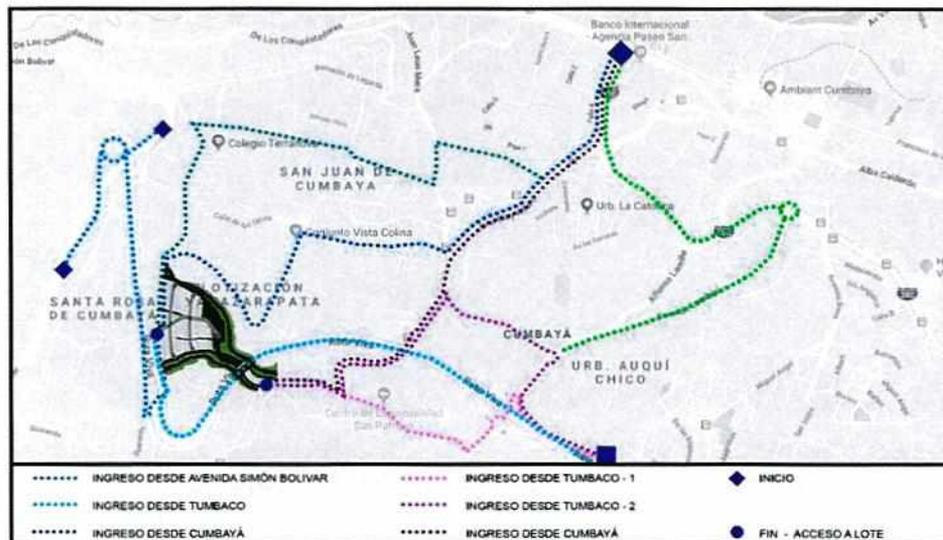
Imagen N° 20: Flujo Vehicular en la zona



Fuente: Información Levantada  
 Elaboración: Equipo Consultor

## 5.2. ESQUEMA DE INGRESOS Y SALIDAS

Imagen N° 21: Esquema de Accesibilidad

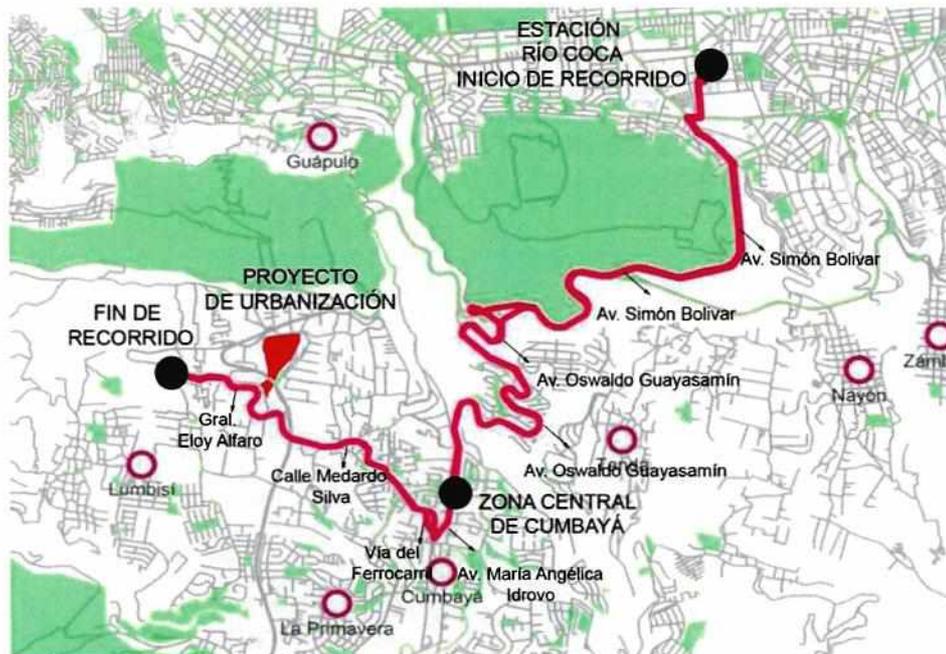


Elaboración: Equipo Consultor

### 5.3. SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Al momento existen dos rutas de transporte público cercanas al proyecto que son las rutas Río Coca – Cumbayá y Río Coca – Lumbisí, las cuales pertenecen al sistema de transporte público Ecovía, de igual manera existen otras rutas de transporte público desde distintos puntos de la Ciudad hasta la zona central de la parroquia de Cumbayá y desde donde es posible tomar una de las rutas antes mencionadas, las cuales se encuentran cercanas al proyecto.

Imagen N°22: Ruta de transporte público Río Coca - Cumbayá



Fuente: Adaptado de Anexo II Rutas transporte público Cumbayá – Tumbaco

Elaboración: Equipo Consultor

Imagen N° 23: Ruta de transporte público Río Coca - Lumbisí

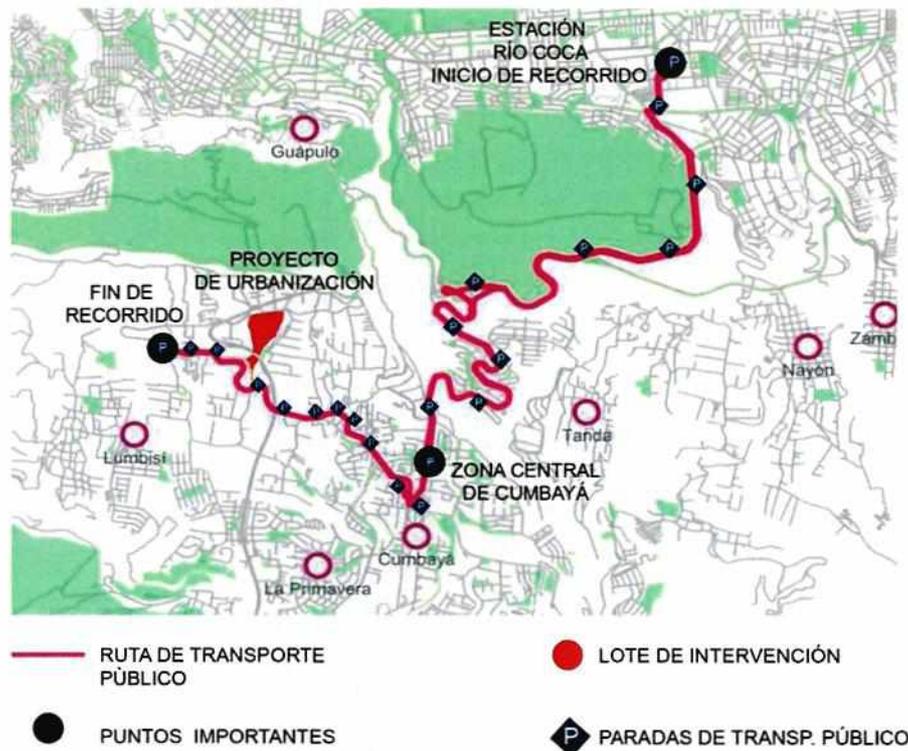


Fuente: Adaptado de Anexo II Rutas transporte público Cumbayá – Tumbaco

Elaboración: Equipo Consultor

#### 5.4. SISTEMA DE PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

Imagen N°24: Sistema de paradas de transporte público



Fuente: Adaptado de Anexo II Rutas transporte público Cumbayá – Tumbaco

Elaboración: Equipo Consultor

La ruta más cercana al proyecto es la ruta Río Coca – Cumbayá la cual circula por la vía Gral. Eloy Alfaro beneficiando directamente al segundo lote producto de la afectación vial de la Ruta Viva, mientras que el lote principal se encuentra más alejado de la parada más cercana.

## **6. REQUERIMIENTOS AMBIENTALES**

### **6.1. PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DEL ENTORNO NATURAL Y URBANO**

El proyecto busca la restauración del entorno natural y urbano a través de medidas de prevención y reducción del impacto ambiental, que permitan el desarrollo y crecimiento urbano satisfaciendo las necesidades de vivienda de la ciudad, cuidando el medio ambiente.

- Reforestación de áreas verdes con especies endémicas de la zona.
- Protección de Quebradas
- Generación de áreas verdes
- Disposición responsable de los residuos de construcción.
- Uso de cercas vivas en lugar de cerramientos de bloque con el fin de incrementar el porcentaje de arborización en el proyecto con arbustos ornamentales endémicos de la zona.

### **6.2. USO EFICIENTE DEL AGUA**

#### **6.2.1. PROCESO CONSTRUCTIVO**

- Reducción del consumo de agua durante los procesos de construcción de calles, aceras y bordillos.

#### **6.2.2. RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA**

- Recolección de agua lluvia para riego de áreas verdes y jardines.
- Reducción de materiales impermeables en las superficies con el fin de reducir los niveles de escorrentía

### **6.3. MATERIAL, ENERGÍA Y CONFORT**

#### **6.3.1. AGUA**

- Captación de agua lluvia a través de suelos permeables que permitan la reducción de aguas superficiales, reduciendo así el nivel de escorrentía.

Imagen N° 25: Pavimentos permeables y ecológicos



Fuente: <https://jardinessinfronteras.com/2016/11/20/construccion-y-recepcion-de-pavimentos-en-jardines>

Imagen N° 26: Arborización de aceras



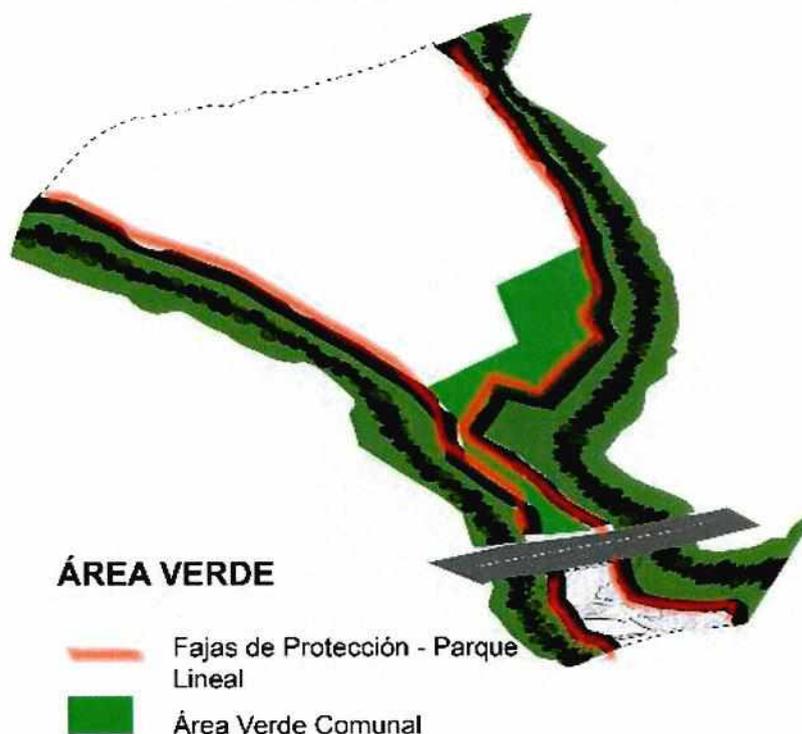
- De igual manera es importante la recolección de aguas lluvias para el riego de jardineras y áreas verdes, esto es posible gracias a la topografía del área de intervención.

### 6.3.2. VEGETACIÓN

El proyecto contempla el desarrollo de áreas verdes con vegetación endémica del sector que permita generar un microclima que beneficie a los futuros residentes del proyecto como al medio ambiente.

- El lote de intervención posee una plantación de eucalipto, la cual es una especie introducida que produce daño a los suelos, por lo que se propone reforestar las áreas verdes y fajas de protección con especies endémicas como el guabo, cholán, algarrobos, membrillo, guarango, tilo, pomarroza.

Imagen N° 27: Áreas verdes del proyecto

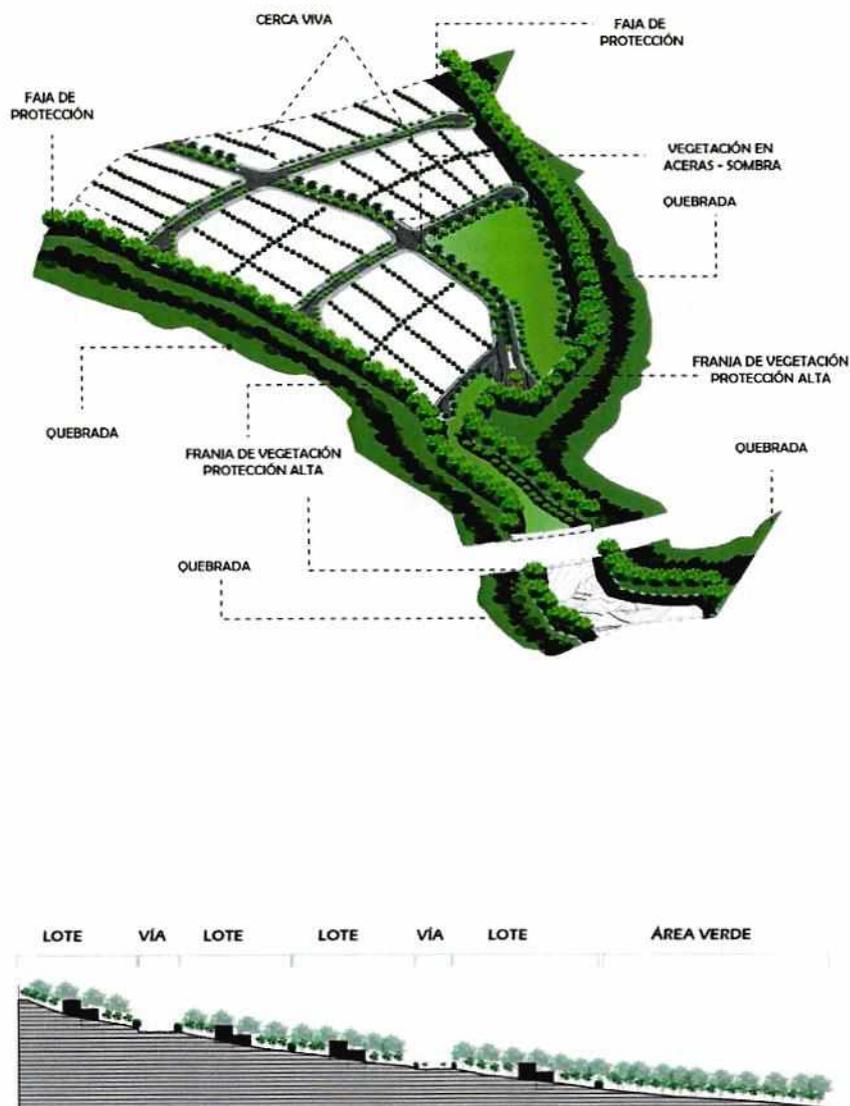


Elaboración: Equipo Consultor MCJB

- Generar áreas verdes y recreativas como una parte integrada del proyecto con el fin de mejorar la calidad de vida de los futuros habitantes del proyecto de lotización.
- Mantenimiento de fajas de protección de quebrada como áreas verdes con el fin de incrementar el porcentaje de verdes en el proyecto.
- Reforestación de áreas verdes con especies endémicas de la zona.

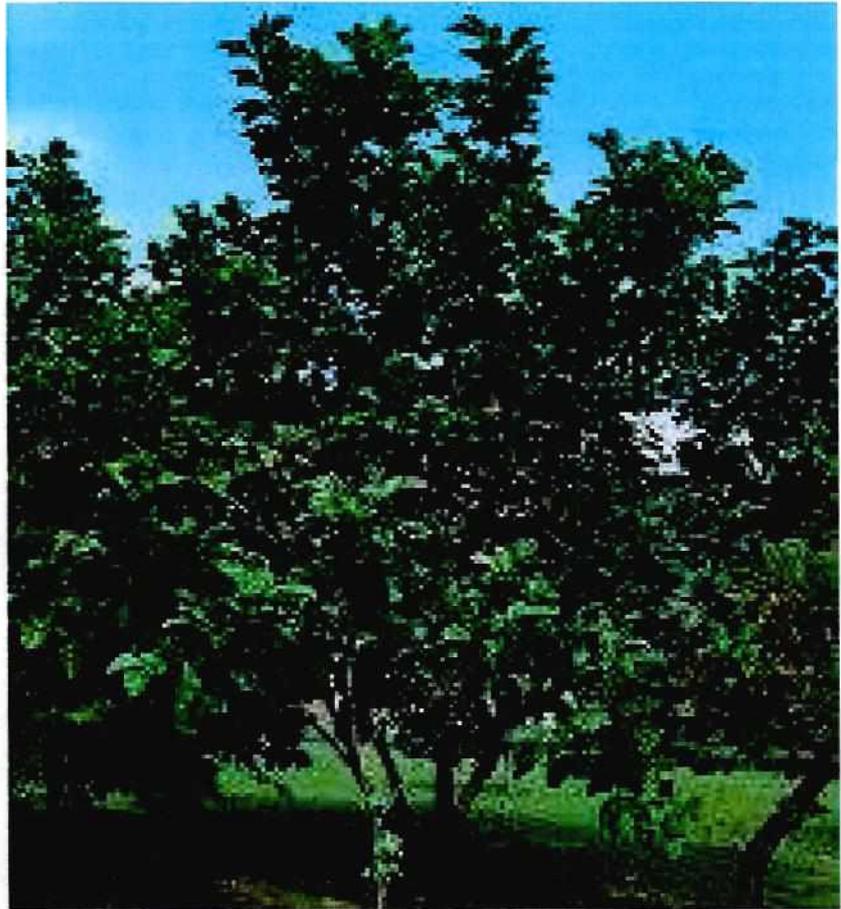
De igual manera es importante el uso de vegetación con el fin de zonificar y cercar espacios tanto comunales como privados, la localización de la vegetación dentro del proyecto dependerá de las distintas necesidades como son: función, necesidad de sombra, barreras de viento y reducción de temperatura, cercamiento de áreas.

Imagen N° 28: Arborización de zonas comunales y privadas



Elaboración: Equipo Consultor

**Imagen N°28:** Guabo de los valles de Tumbaco y Cumbayá



**Fuente:** [https://www.ecured.cu/Inga\\_spec](https://www.ecured.cu/Inga_spec)

**Imagen N° 29:** Cholán (Especie endémica de la zona)



**Fuente:** Libro Árboles Patrimoniales de Quito. Secretaría de Ambiente

**Imagen N° 30: Guarango (Mimosa Quitensis)**



**Fuente:** Oleas Nora H., Ríos-Touma Blanca, Peña Altamirano Paola y Bustamante Martín (2016) Plantas de las quebradas de Quito: Guía Práctica de Identificación de Plantas de Ribera

**Imagen N° 31: Árbol de membrillo**



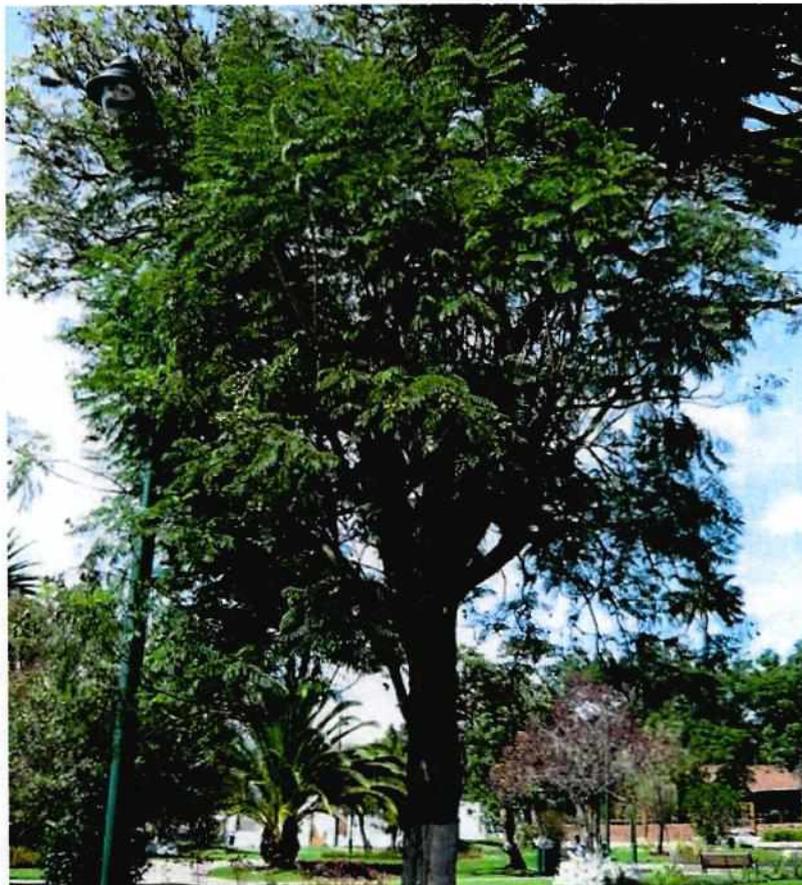
**Fuente:** <https://www.guiadejardineria.com/el-membrillo-la-carne-del-otono>.

Imagen N° 32: Algarrobo (Especies Endémicas)



Fuente:<http://www.quitoambiente.gob.ec/ambiente/index.php/noticias/285-declaratoria-de-arboles-patrimoniales-2016>

Imagen N°33: Jacarandá



Fuente:<http://www.quitoambiente.gob.ec/arboles/index.php/arb/lista?page=1&ipp=20>

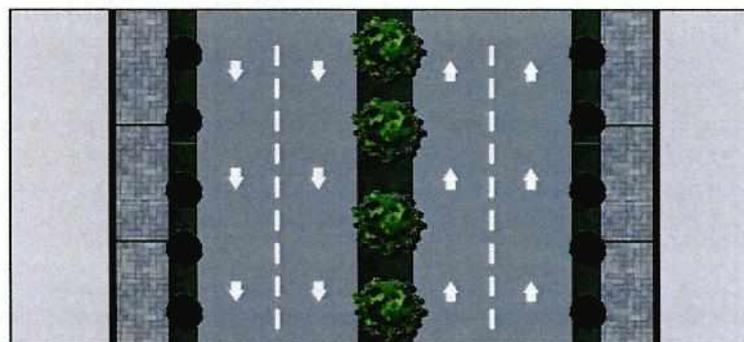
Imagen N°34: Tilo



Fuente: <http://pinzonesygorriones.blogspot.com/2016/03/flora-de-quito- rap-sen-flora-de-la.html>

- Aplicación de franjas verdes y vegetación en zonas grises como aceras y parterres las cuales poseen materiales impermeables, con el propósito de ayudar a la absorción de aguas superficiales.

Imagen N° 35: Vegetación en aceras



Fuente: Equipo Consultor

- Arborización de jardines, parterres, aceras, áreas verdes y fajas de protección con especies endémicas.

#### 6.3.3. MATERIALES

- Uso de materiales energéticamente eficientes
- Reducir el porcentaje de desperdicio de materiales
- Optimizar el ciclo de vida de los materiales con el fin de evitar el mantenimiento continuo de los mismos, con el fin de evitar el consumo de recursos naturales.
- Reutilizar los materiales provenientes de las primeras fases constructivas como descapotes de terreno y excavaciones.

#### 6.3.4. ENERGÍA

- La arborización de áreas verdes con el fin de disminuir el efecto isla calor, reduciendo la temperatura de la zona evitando así el uso de energía con el fin de mejorar la sensación térmica al interior de las viviendas construidas a futuro.

#### 6.3.5. ATMÓSFERA

- Crear un microclima a través de la vegetación propia del sector.
- Generar zonas de confort térmico mediante la arborización de las áreas verdes comunales y privadas.

Imagen N°36: Reducción de temperatura a través de la vegetación



Fuente: Equipo Consultor

- Arborización de áreas verdes públicas y privadas
- Crear un microclima para la fauna del sector a través de la plantación de especies endémicas
- Zonificar el espacio público con diferentes tipos de vegetación.

#### 6.4. MANEJO DE RESIDUOS

- Manejo responsable de los materiales residuales producto de las actividades de descapote y excavación
- Almacenamiento de los residuos de una manera segura evitando su dispersión por agentes climáticos como la lluvia y el viento.
- Reutilización de materiales de descapote y excavación en procesos de relleno y posterior arborización de áreas verdes.
- Almacenamiento temporal responsable de los residuos hasta su despacho y transporte adecuado
- Evitar la contaminación de los materiales

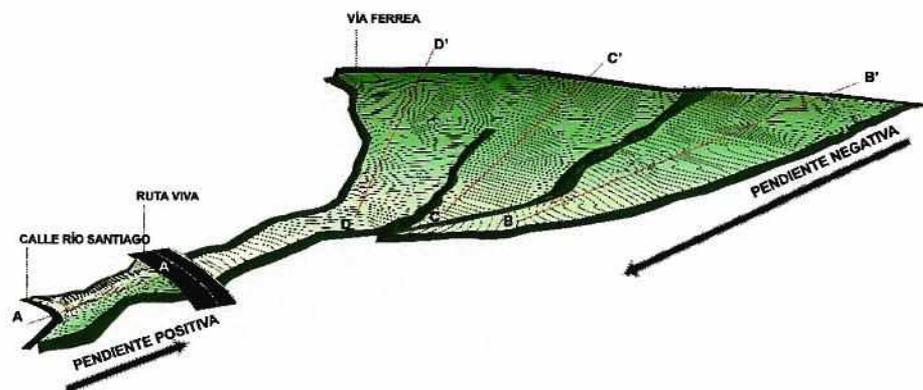
### 7. VIABILIDAD TÉCNICA Y LEGAL

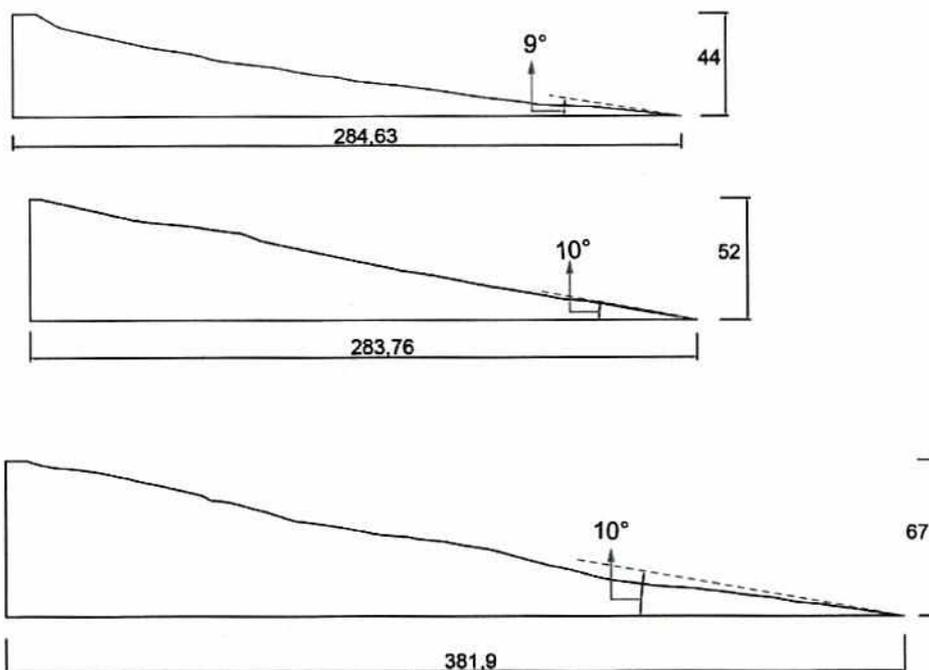
#### 7.1. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

De acuerdo al informe N° 20184304 adjunto en la documentación el lote cuenta con los servicios de agua potable y alcantarillado.

#### 7.2. TOPOGRAFÍA

El lote posee una pendiente de 10 grados aproximadamente por lo que se encuentra dentro del rango de pendiente establecido en las ordenanzas del Distrito Metropolitano de Quito, De igual manera la pendiente del terreno permite generar condiciones de diseño que permitan aprovechar las visuales de los Valles de Cumbayá y Tumbaco.





### 7.3. STATUS DE LA PROPIEDAD

La propiedad no se encuentra en derechos y acciones

Posee una afectación vial parcial por la Ruta Viva al igual que por la Vía Férrea

## 8. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

### 8.1. ETAPAS O FASES DE CONSTRUCCIÓN Y/O CONSOLIDACIÓN

El proceso constructivo del proyecto contempla una sola fase la cual será realizada en un período de 14 meses.

### 8.2. INVERSIÓN REQUERIDA TOTAL, POR ETAPAS Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

La inversión requerida para el desarrollo del proyecto es de \$ 2'026.467,90 y será financiada a través de fuentes propias del promotor del proyecto.

## 9. IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS Y CRITERIOS DE MITIGACIÓN O REMEDIACIÓN

### **9.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS**

- Cambio de uso de suelo de Zona de Promoción a Residencial Urbano1
- Alteración de la imagen urbana.
- Incremento de la actividad en el sector.
- Cambio del tipo de vegetación introducida por especies endémicas.
- Modificación de la topografía del lote

### **9.2. CRITERIOS DE MITIGACIÓN Y REMEDIACIÓN**

- Cuidado de áreas de protección como quebradas y de igual manera el mantenimiento de las franjas de protección como áreas verdes.
- Incremento de la vegetación del sector con especies endémicas que permitan crear un microclima beneficioso para la fauna y para los habitantes del sector.
- Al ser una zona desarrollada no es necesaria la modificación de la trama vial ni la creación de nuevas vías para dar acceso a los lotes.
- El sector de Cumbayá es una nueva centralidad de la ciudad por lo que cuenta con infraestructura necesaria al igual que los equipamientos y servicios necesarios.

## **10. APORTES URBANÍSTICOS Y CONTRIBUCIONES AL DESARROLLO DEL SECTOR**

### **10.1. APORTES URBANÍSTICOS**

- Mejoramiento de los equipamientos deportivos existentes en el barrio Santa Rosa (canchas).
- Incremento de la trama vegetal endémica en la zona.
- Creación de suelo habitable que permita satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudad de Quito

### **10.2. APORTES ECONÓMICOS**

- Incremento del valor del por metro cuadrado de terreno en la zona.
- Incremento de fuentes de empleo en el sector.



---

# ESTUDIO DE MERCADO URBANIZACION ISENDORF

---

## CUMBAYA – QUITO



2019 - 2020

ING. COM. NICEA VALLE ARROBO

## ESTUDIO DE MERCADO

### URBANIZACION ISENDORF

#### INTRODUCCION

El sector de los valles ubicados hacia el oeste del Distrito Metropolitano de Quito y de la ciudad de Quito, en estas últimas décadas han experimentado un potencial desarrollo para la planificación de urbanizaciones de categoría medio alta, que proyectan lotes entre los 900,00 m<sup>2</sup> a los 1.500 m<sup>2</sup>.

El proyecto de la urbanización ISENDORF se ubica en el sector de San Juan Alto a unos 2.540 msm. en el valle de Cumbaya en una zona residencial consolidada, dispone de vías de comunicación de primer orden como la Ruta Viva que cruza a 150 m de los terrenos del proyecto, sin embargo el acceso al proyecto, se ubica en la calle Eloy Alfaro que tiene características de secundaria, por lo que le proporciona privacidad y un aspecto campestre y a la vez le facilita los servicios que se sitúan a no más de 1 Km de distancia del centro poblado de Cumbaya, donde se dispone de centros Comerciales, bancos, almacenes, restaurants, clínicas, colegios, universidades y oficinas municipales.

Disfruta de un clima cálido y fresco por ubicarse en las estribaciones de las Lomas de San Juan, atributos que le proporcionan condiciones envidiables de habitabilidad, para la conformación de residencias de primer orden.



#### UBICACIÓN DEL PROYECTO

A dos kilómetros y medio del redondel del Auqui, intersección de las avenidas Simón Bolívar y Ruta Viva, en dirección al aeropuerto Mariscal Sucre, se sitúa un intercambiador inicio de la calle Eloy Alfaro, que se desarrolla paralela a la antigua vía férrea, constituyendo el límite occidental

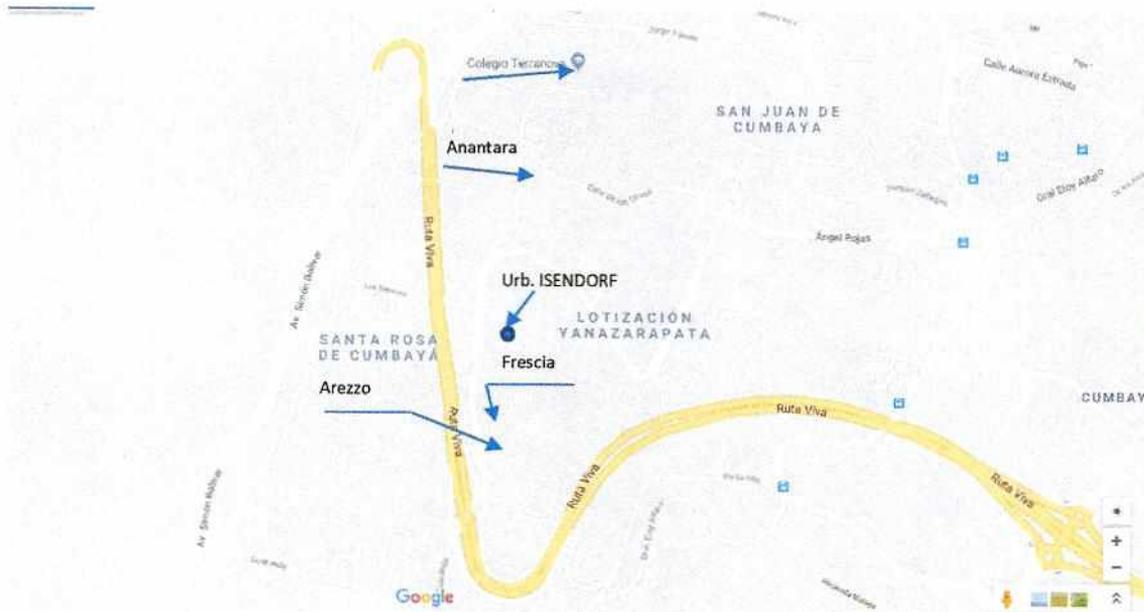
de los terrenos del proyecto en la coordenada E 504800, hasta la intersección en el límite oriental con la avenida Ruta Viva y con la calle Rio Santiago en la coordenada E 505300.

El límite sur se inicia en la intersección de la quebrada Santa Rosa, afluente de la quebrada Auqui Chico, con la calle Eloy Alfaro en la coordenada N 9 976 500, hasta el límite norte en la intersección con la quebrada Auqui Huasi afluente de la quebrada Auqui Chico en la coordenada N 9 976 900



ZONIFICACION	Z2 (CZ)
LOTE MINIMO	1.000 m2
FRENTE	25 m2
AREA DEL TERRENO	107043,15 m2
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO	PUAE
CLASIFICACION DEL USO	SRU

Las condiciones estratégicas del sector con rutas de primer orden y servicios básicos cercanos han permitido el desarrollo de proyectos urbanísticos de estratos medios altos y altos actualmente habitados en un 70%, situados en el perímetro del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial:



#### DEPARTAMENTOS AREZZO

Situados ubicados cerca al intercambiador, con acabos de primera calidad, se encuentran en proceso de venta, actualmente habitados en un alto porcentaje.



#### CONJUNTO HABITACIONAL FRESCIA

Construido junto a la quebrada Santa Rosa colindante con los terrenos del proyecto, habitado en su totalidad.



### CONJUNTO RESIDENCIAL ANANTARA

Situado hacia el lado norte, casas adosadas de terminados excelentes, se encuentran habitadas en su totalidad.



### COLEGIO TERRANOVA

Colegio particular de construcción moderna, actualmente en funcionamiento.



### CASAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION

Situadas al norte del proyecto.



### URBANIZACION YANAZARAPATA

Con construcción de viviendas aisladas con terminados modernos en terrenos de un promedio de 2.000 m<sup>2</sup>.



### CASA PARTICULAR

Casa de construcción moderna aislada desarrollada en terrenos de 2.500 m<sup>2</sup>, situada al noroeste del proyecto.





Desde este sitio y principalmente porque no existen edificaciones que sobrepasan los dos pisos se puede disfrutar de una vista panorámica especial muy placentera del valle de Cumbaya.



#### **SERVICIOS BASICOS EXISTENTES PARA LA VIABILIDAD DE LA PUAE INSENDORF OPFERTADOS AL COMPRADOR**

Son factores imprescindibles para la viabilidad del proyecto y que decidirán en el deseo del potencial comprador pues facilitará el desarrollo de la vida diaria y que se los puede puntualizar en el siguiente listado:

#### **VIAS DE ACCESO**

Autopista de la Ruta Viva, implantada a 200 m. permite comunicarse con el aeropuerto y con la Av. De circunvalación Simón Bolívar que lo llevará al norte o sur de la ciudad sin entrar al congestionamiento vehicular del centro urbanístico de Quito.

Calle Bernardo de Legarda, calle de los olivos que conectan al centro poblado de Cumbayá en 10 minutos.

#### **SERVICIOS BASICOS**

El sector cuenta con redes existentes de agua potable, alcantarillado, redes de energía eléctrica y teléfonos.

### **CENTROS EDUCATIVOS DE NIVEL BÁSICO**

Escuela Terranova y escuela San Patricio en el mismo sector y a muy corta distancia y varios centros de nivel básico en el centro de Cumbayá a 10 minutos.

### **CENTROS EDUCATIVOS DE NIVEL MEDIO**

En el mismo sector colegio Terranova, colegio Spellman Colegio Sek de los Valles y varios colegios en el centro poblado de Cumbayá.

### **CENTROS EDUCATIVOS DE NIVEL SUPERIOR**

Universidad San Francisco de Quito.

### **HOSPITALES**

Hospital de los Valle USFQ

### **CENTROS COMERCIALES**

Paseo San Francisco, Scala shopping Mall en el centro de Cumbayá, Centro comercial Cumbaya

### **PROYECCION DE LA POBLACION EN RELACION E LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA**

El sector de la construcción determina en gran medida, el desarrollo del país y es una razón poderosa para que se haya incrementado el interés en las Empresas constructoras, empresas financieras y promotores de vivienda para concentrar la inversión de sus capitales en la ciudad de Quito, obteniendo una alta rentabilidad en la construcción y venta de lotes urbanizados, bloques de vivienda y casas aisladas, factor que genera cada vez más la aparición de nuevas compañías constructoras.

Este fenómeno es fácilmente identificable en la economía del país pues el valor agregado bruto de la construcción es uno de los componentes principales del PIB nacional.

Para analizar la tendencia de la vivienda proporcionada por el sector de la construcción de Quito, examinamos los dúos de población publicados por el INEC:

PROYECCIONES REFERENCIALES DE POBLACIÓN A NIVEL CANTONAL-PROVINCIAL

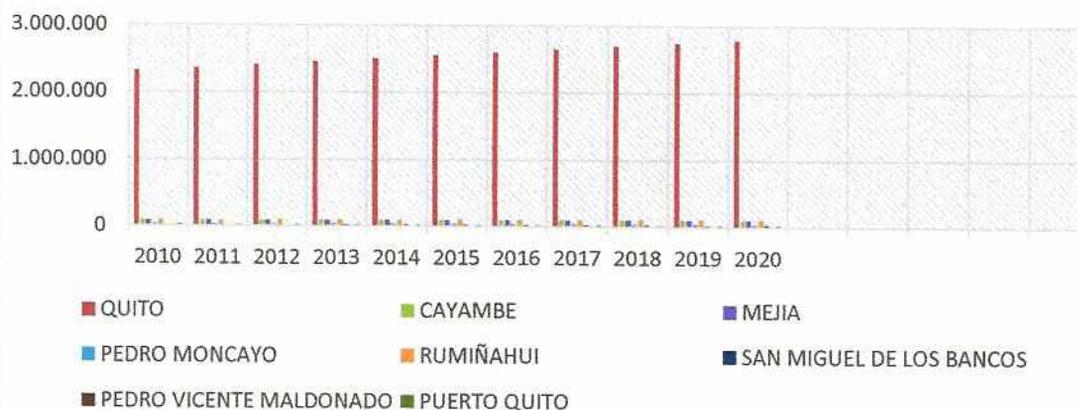
PERÍODO 2010 – 2030

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010 - INEC<sup>1</sup>

PROVINCIAS	CANTONES	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PICHINCHA	QUITO	2.319.671	2.365.973	2.412.427	2.458.900	2.505.344	2.551.721	2.597.989	2.644.148	2.690.150	2.735.987	2.781.661	2.827.105	2.872.350	2.917.365	2.962.111	3.006.592	3.050.736	3.094.524	3.137.926	3.180.937	3.223.512
PICHINCHA	CAYAMBE	88.840	90.709	92.587	94.470	96.356	98.242	100.129	102.015	103.898	105.781	107.660	109.534	111.404	113.269	115.128	116.979	118.822	120.654	122.475	124.285	126.081
PICHINCHA	MEJIA	84.011	86.299	88.623	90.974	93.353	95.759	98.193	100.650	103.132	105.637	108.167	110.719	113.293	115.889	118.508	121.146	123.801	126.474	129.165	131.868	134.587
PICHINCHA	PEDRO MONCAYO	34.232	35.155	36.030	36.912	37.802	38.700	39.604	40.514	41.431	42.353	43.281	44.214	45.152	46.094	47.042	47.993	48.948	49.905	50.865	51.827	52.790
PICHINCHA	RUMINAHUI	88.635	91.151	93.714	96.311	98.943	101.609	104.311	107.043	109.807	112.603	115.433	118.291	121.180	124.099	127.049	130.025	133.026	136.051	139.108	142.182	145.278
PICHINCHA	SAN MIGUEL DE LOS	17.957	18.931	19.953	21.020	22.136	23.303	24.524	25.798	27.128	28.517	29.969	31.481	33.059	34.704	36.423	38.212	40.074	42.015	44.038	46.141	48.328
PICHINCHA	PEDRO VICENTE MA	13.350	13.712	14.080	14.452	14.828	15.209	15.594	15.983	16.375	16.771	17.171	17.575	17.981	18.392	18.805	19.222	19.641	20.063	20.488	20.915	21.344
PICHINCHA	PUERTO QUITO	21.197	21.577	21.956	22.334	22.710	23.084	23.455	23.823	24.189	24.551	24.911	25.267	25.620	25.969	26.314	26.655	26.992	27.324	27.651	27.974	28.291

<sup>1</sup> (<http://sni.gob.ec/proyecciones-y-estudios-demograficos>)

## PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN ECUATORIANA, POR AÑOS CALENDARIO, SEGÚN CANTONES 2010-2020



Es altamente comprobado que el sector de la construcción es uno de los componentes principales del desarrollo del país, ya que involucra actividades económicas como implementación de infraestructura, vivienda, y comercio de materiales a fines por parte de estratos sociales informales y empresariales.

Este fenómeno se transparenta en el aumento dinamizado del mercado de bienes especialmente concentrado en la ciudad de Quito, adquiridos por diferentes estratos económicos como: alto y medio alto con ingresos superiores a los USD 3.500,00, nivel medio con ingresos entre los USD 850,00 hasta los USD 3.499,00 y nivel bajo con ingresos menores a los USD 850,00 que es el grupo mas numeroso y con muy reducido capacidad de compra.

Según en el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo la tenencia de la vivienda en Pichincha se distribuye de la siguiente forma:

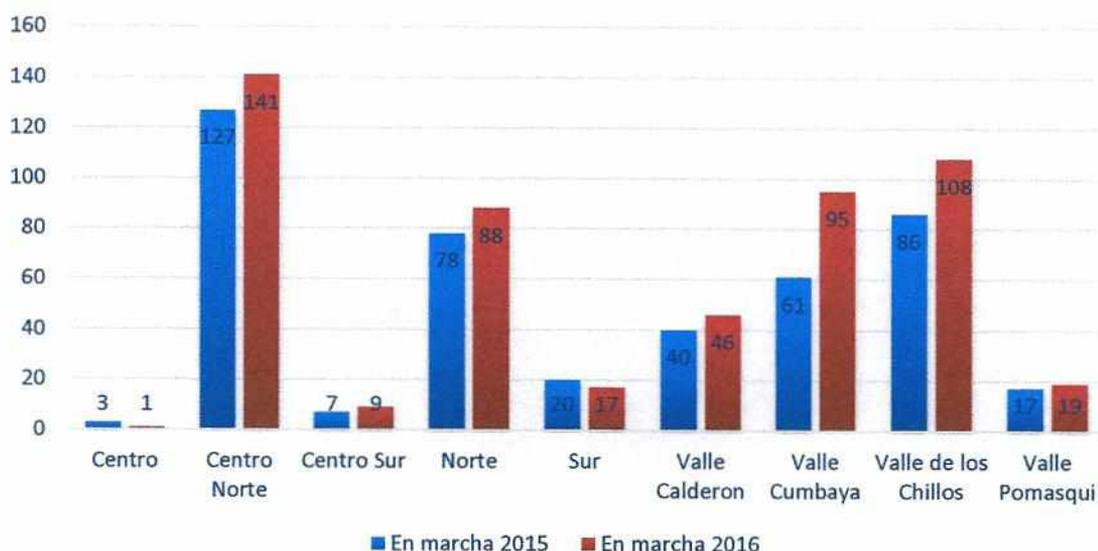
TENENCIA DE VIVIENDA 2010	HOGARES	%
Arrendada	268.600	36,9
Propia y totalmente pagada	250.221	34,4
Prestada o cedida no pagada	73.356	10,1
Propia	63.892	8,8
Propia y la está pagando	58.769	8,1
Por servicios	11.428	1,6
Anticresis	1.572	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>727.838</b>	<b>100</b>

### TENENCIA DE VIVIENDA 2010



En el presente estudio nos referiremos a los estratos económicos alto y medio alto de compradores que deciden trasladarse a vivir en el valle de Cumbayá, dispuestos a pagar el precio comercial que se presente, actualmente el costo por metro cuadrado promedio es de USD 1200, pues este sector con la con la implementación de nuevos centros comerciales, centros de salud, restaurantes, etc., ha dejado de ser un sitio periférico para transformarse en un centro poblado, esta realidad se refleja en el cuadro estadístico elaborado por Smart Research referente a los proyectos en proceso en la ciudad de Quito.

### Proyectos en marcha



Fuente: SMART RESEARCH

## SEGMENTACION DE MERCADOS

### SEGMENTACION

Mediante la segmentación geográfica se determina un área física específica, materia del estudio, del resto geográfico del país:

REGIONES GEOGRAFICAS	DENOMINACION
País	Ecuador
Región	sierra
Provincia	Pichincha
Distrito	Metropolitano
Ciudad	Quito

Mediante la segmentación poblacional o demográfica, se divide al mercado según las necesidades de nivel de vida, determinando un segmento con características y objetivos semejantes en el nivel económico:

TIPO DE INGRESO	CLASE
Mayor a USD 3.500,00	Alto y medio alto
Entre USD 850 a USD 3499	Medio
Inferior a USD 850	Bajo

Con estos datos podemos determinar el perfil del consumidor al que va dirigido el proyecto:

Base de segmentación	Profesionales, empresarios, hacendados
Clase social	Alta y media Alta
Ingresos	Superior a los USD 3.500,00

Este proyecto está diseñado de acuerdo a las necesidades de nuestro consumidor objetivo, que buscan construir una vivienda en una zona residencial moderna, con un diseño arquitectónico moderno, departamentos amplios y, con áreas verdes y todo tipo de servicios cerca al domicilio.

## ESTUDIO DE OFERTA

El estudio de la oferta del presente proyecto se realizó visitando los proyectos que se encuentran en ejecución o que ya han sido construidos, pero cuentan con una oferta de departamentos. Analizando la oferta inmobiliaria de la zona se puede obtener las preferencias del mercado y los precios para poder desarrollar el proyecto.

### Proyectos de competencia dentro del área de influencia:

En esta zona existe únicamente dos proyectos, Cerros de Cumbaya y Yanazarapata de las características de urbanización con lotes de terrenos entre los 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup>, los cuales tienen un promedio de venta sobre el 80% y habitados en un 40%.

### Urbanización Cerros de Cumbaya

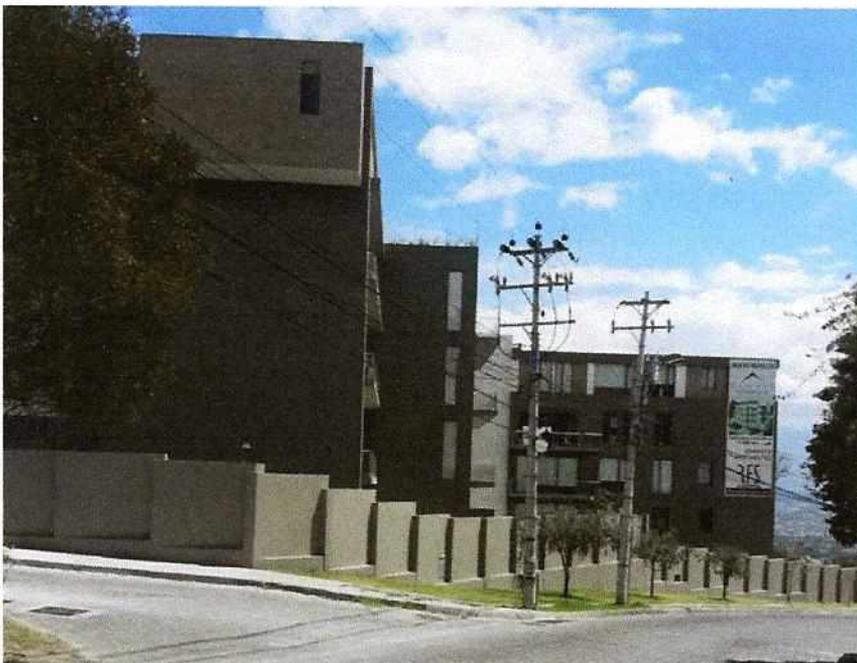


## Urbanización Yanazarapata



En el entorno se han implantado departamentos y conjuntos residenciales de nivel medio alto y alto emplazados o implantados especialmente en la largo de calle Bernardo de Legarda, con precios que fluctúan entre los USD 1.500 a 2.000 el metro cuadrado:

- CONJUNTO RESIDENCIAL DENALI CUMBAYA



• **CONJUNTO RESIDENCIAL RAMYA Y SHOWROOM**

(En construcción)



**CONJUNTO RESIDENCIAL FIGALIA**

(En venta)



## CONJUNTO RESIDENCIAL KENTA

(Vendido el 100%)

