

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

Quito, Julio 26 del 2019

SEÑOR CONCEJAL

LUIS REINA

MIEMBRO DE LA COMISION DE COMERCIALIZACION DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente. -

SECRETARIA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Moisés Flores</i>
	FECHA: <i>26/07/2019</i>
	HORA: <i>15h55</i>
LUIS REINA CHAMORRO CONCEJAL	FIRMA: <i>[Firma]</i>
	QUITO ALCALDIA

De nuestras consideraciones:

Los Suscritos Dirigentes y Promotores del Proyecto Nuevo Centro de Comercialización Mayorista del Norte, nos dirigimos a Ud. En representación de los Comerciantes Mayoristas de las Organizaciones que laboramos en el Mercado metropolitano San Roque, los mismos que desde años atrás han tenido como objetivo primordial, la consecución de un sitio que mejore las condiciones de comercialización en volumen Mayorista

De manera resumida podemos indicar lo siguiente con respecto a nuestro Proyecto:

A. ANTECEDENTES - JUSTIFICACION

Como parte de los proyectos de REHABILITACION DEL CENTRO HISTORICO Y EN EL MARCO DE LA RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, promovido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de La Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, para aportar en la superación de factores que degradan las condiciones de vida cuando se ha producido una concentración de actividades no compatibles con el sector donde se localizan, en primera instancia las Organizaciones de Comerciantes Mayoristas del Mercado Metropolitano San Roque deciden optar por la búsqueda de un sitio para la Construcción del Nuevo Centro de Comercialización Mayorista.

B. OBJETIVOS

El objetivo principal es el de modernizar el sistema de comercialización del mercado San Roque, reubicando a los comerciantes Mayoristas en una nueva ubicación, que brinde condiciones óptimas para las distintas actividades propias del sistema, acorde a su localización respecto del

29-07-2019

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

territorio y que acoja a los comerciantes al interior de una nueva edificación que se integre de forma adecuada con el entorno y no afecte a la circulación peatonal y vehicular del sector.

C. AREA CONSIDERADA

El área a intervenir en el proyecto del nuevo centro de comercialización comprende LOTE de 15 hectáreas. Está ubicado junto a la Av. Simón Bolívar a unos 800mts después de su intersección con la Av. Panamericana Norte, en la Urbanización Carretas.

D. PROBLEMATICA

El proyecto arquitectónico tratara de generar el menor incremento de tráfico posible, absorbiendo en parqueaderos públicos hasta unos 550 autos que tendrían como destino final al Centro de Comercialización Mayorista.

Los procesos de descarga de cada uno de los productos que ofrece el mercado se los realizara en un horario en el que la Av. Simón Bolívar no se vea afectada, esto es entre 3 y 6am. Para facilitar el acceso al mercado se planificará un semáforo que se habilite justamente en este período de tiempo.

El área de estudio se encuentra en medio de un uso de suelo mixto, entre residencial de baja densidad, un industrial de baja, media, alta densidad y un comercial de baja y alta densidad en promedio. Lo que indica que además de las vías de alta velocidad que conectan todo el Distrito metropolitano de Quito y facilitan el acceso y distribución de todos los productos que oferta el mercado es un lugar idóneo para implantar un equipamiento de esta naturaleza.

E. ANALISIS URBANO

En el análisis urbano se encontraron las siguientes particularidades, problemas o potencialidades:

1. Intersección de dos arterias de movilidad de primer orden del DMQ.
2. Grandes posibilidades de vías de ingreso hacia el mercado desde la Av. Panamericana Norte.
3. El sector residencial de La Bota potencialmente "cliente" del Nuevo centro de comercialización del Norte de Quito.
4. Grandes centros comerciales como el Centro Comercial Santa María o los almacenes Akí que representan la clara demanda comercial del sector.

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

5. Servicios y equipamiento complementarios.
6. Excelente accesibilidad desde cualquier punto de la ciudad sin restricciones.
7. Uso de suelo adecuado de tipo industrial de media densidad y de alta densidad.

F. INTERVENCION ARQUITECTONICA

El anteproyecto arquitectónico incluirá una programación compleja, ya que describe la manera correcta de organizar todas y cada una de las actividades propias de la dinámica de comercialización de los productos que el mercado pretende ofrecer.

Cada producto implica sistemas de procesos diferenciados y especializados. Se ofrecerán servicios de bodegaje climatizado y no climatizado. Los accesos de los productos estarán sectorizados desde la parte privada del mercado que se conectan mediante montacargas clara y ágilmente hacia la parte pública.

Los andenes de carga y descarga serán diferenciados por productos, y el mercado ofrecerá hasta 30 andenes de descarga simultánea además de los que se requieren para evacuar las basuras.

El mercado tiene aproximadamente 28 giros que requieren procesos diferenciado como el pesado el corte, limpieza el lavado, empaquetado etc.

Los productos procesados serán conducidos al área pública donde se encuentran los puestos de venta perfectamente bien diferenciados, además se hará un diseño apropiado y ajustado a cada giro.

Estas características anteriormente mencionadas dejar ver a futuro el Centro de Comercialización mayorista y minorista más moderno del país.

- **Intervención Urbano-paisajística.** - El mercado se emplaza en un área aproximada de 15.0 hectáreas. Se emplazará alineado fuertemente en todos sus frentes.
- **Movilidad.** - El mercado se emplaza en una zona con presencia masiva de actores de diferente índole que acumulan una gran cantidad de tráfico, el mismo que tiene mayor fluidez con la construcción del Intercambiador adyacente al Proyecto y la Continuación de la Av. Simón Bolívar hacia San Antonio de Pichincha para su conexión con el sector Noroccidente de la Provincia.

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

El resto del tráfico en horas normales será absorbido por un numero de aproximadamente 550 plazas de estacionamiento internas y realizarán su salida e ingresos por la Av. Simón Bolívar y por las vías secundarias posteriores del mercado que lo conectan con la Panamericana Norte, Avenida que permite su retorno inmediato en dirección norte sur, o continuar hacia el norte.

- **Puestos de Venta.** - El Mercado prevé una cantidad de al menos 2 mil comerciantes que ocupen sus espacios, siendo primordialmente los usuarios del Mercado San Roque a quienes se sumaran comerciantes Mayoristas de los demás sectores del Distrito Metropolitano, así como de las Provincia de Cotopaxi, Tungurahua, Imbabura, Carchi y otras provincias de la Costa, con la finalidad de dar mayor presencia de productos que generen una atracción al Consumidor, en este Centro de Comercialización Moderno, convirtiéndose en un Icono Arquitectónico de la Ciudad.

El mercado se vuelve absolutamente rentable cuando se llega a ese punto de equilibrio, en el cual toda la infraestructura, que supone la construcción de áreas de procesos y bodegaje climatizado y no climatizado, se la puede deducir por la cantidad de comerciantes que ocuparían este equipamiento costoso por la cantidad de servicios de primera que ofrecería a sus clientes.

Por otra parte, el mercado deberá garantizar la inclusión de una gama variada de productos, de tal manera que no exista carencia o falta de algún giro que pueda provocar desbalances incluso en la parte económica por falta de clientes.

El diseño y área de los puestos de venta se lo realizará tomando en cuenta la manera en la que funcionan los comerciantes en plena ejecución de sus actividades de venta, proporcionando un espacio amplio, con gran capacidad de exhibición y almacenaje o bodegaje de productos en su mismo puesto, y con esto garantizar el orden y la limpieza en cada unidad de venta.

Es importante mencionar que son objetivos de primera instancia, que supone que todo lo que se propone debe ser verificado y constatado en un posterior anteproyecto antes de pasar a un proyecto definitivo.

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

Principales Ingresos Económicos hacia el Proyecto

Los principales rubros de ingresos para el Centro de Comercialización Mayorista del Norte de Quito lo constituirían:

1. Venta de módulos o Locales Comerciales por superficie a los socios/comerciantes
2. Alquiler de bodegas: climatizadas y no climatizadas
3. Ingresos por servicios adicionales que podrían o no tercerizarse; tales servicios serían:
 - 3.1. Carga y descarga
 - 3.2. Parqueos
 - 3.3. Pontazgo camiones por ingreso a mercado
 - 3.4. Centro de Desarrollo Infantil (Guardería)
 - 3.5.
4. Alquiler de servicios o convenios con empresas privadas
 - 4.1. Centro médico: pediatría, dental, ginecología, oftalmología
 - 4.2. Servicios bancarios
 - 4.3. Oficinas para el Pago de servicios: agua, electricidad, teléfono, predial
 - 4.4. Comisaría de la mujer: asesoría legal y psicológica
 - 4.5. Defensoría del pueblo
 - 4.6. Consultores legales gratuitos (PUCE)
 - 4.7. Gerontología
 - 4.8. Seguro de salud metropolitano
 - 4.9. IECE
 - 4.10. Puntos de información: CorpoSeguridad, vida para Quito, CorpoAire, CONQUITO
 - 4.11. Puntos de venta telefonía celular, telecentros, cabinas telefónicas, computadoras, y Centros de Gastronomía.

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

5. Alquiler de oficinas de negocio
 - 5.1. Productos de exportación
 - 5.2. Comercio y venta al por mayor
 - 5.3. Bolsa de productos
 - 5.4. Certificación de productos para exportación
 - 5.5. Ventanilla Única
6. Cobro de alcúotas a socios/comerciantes

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

CRONOGRAMA PROPUESTO DE ACTIVIDADES

TIEMPO AVANCE	2019	2020	2021	2022
ARQUITECTO- NICO	Estudios Arquitectónicos Permisos de Construcción	Inicio de la Construcción	Avance y Conclusión del Proyecto	Inauguración del Centro de Comercialización Mayorista del Norte
ECONOMICO	Adquisición del Terreno	Venta en planos de los módulos Gestión de Ob- tención de Financia- miento Parcial	Venta de Saldo de Módulos Segundo desem- bolso de Bancos	Inicio de Opera- ciones Puesta en Mar- cha
JURIDICO-LEGAL	Definición de la Estructura Le- gal	Definición de Estatutos y Reglamentos del Nuevo Centro de	Estructura de Coproiedad de- finida	Nombramiento del Directorio Tablas de Pre- cios,

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

		Comercialización		Presupuestos, etc.
SOCIAL	Estudio de Impacto Ambiental	Planificación Vial	Continuación de Ventas Promoción y Difusión en medios	Amplia Difusión y Propaganda
	Socialización con los Comerciantes	Acción de Promoción y Venta		

Además, podemos indicar que se ha buscado el sitio que nos parece el más apropiado y que se indica anteriormente. El mismo ha sido ya materia de consulta de la compra-venta con los propietarios, con los cuales hemos llegado a un consenso en el precio y en el plazo que se pueda concretar esta transacción. Se puede indicar que un gran porcentaje de los compañeros Comerciantes Mayoristas tiene una clara visión del Proyecto y están decididos a formar parte del Proyecto, así como financiar sus sitios de trabajo según sus requerimientos de área y economía.

✓ Por lo tanto, Nuestra solicitud al Municipio Metropolitano que Ud. Representan es: Se nos reciba en Comisión general en fecha prevista por Ud. A fin de abrir un Dialogo al respecto y ampliar nuestros requerimientos de los cuales podemos mencionar lo siguiente:

✓ 1.-El Financiamiento de la Compra de este lote de terreno que esta por un valor aproximado de los 18 millones de dólares, el área de 15 Hectáreas, y los diversos mecanismos que debemos implementar ante las Entidades Financieras, para iniciar este trámite de compra conjuntamente con los aproximadamente dos mil compañeros comerciantes, con un Aval del Municipio ante las Entidades Financieras en razón de la Utilidad que representa este Proyecto para la Ciudad y el reordenamiento del Comercio mayorista en general.

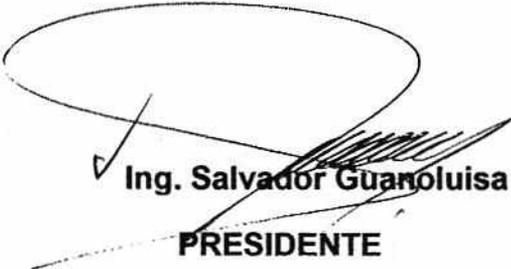
2.- El asesoramiento Técnico y Legal sobre la Ejecución del Proyecto en la Entidades Municipales Correspondientes.

PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE

Por la atención que brinde a la Presente, desde ya le anticipamos nuestros más sinceros agradecimientos.

Atentamente,

COMISION PROYECTO CENTRO DE COMERCIALIZACION MAYORISTA DEL NORTE



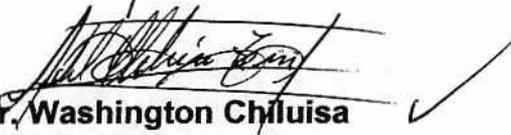
Ing. Salvador Guanoluisa

PRESIDENTE



Dr. Washington Barragan

ASESOR JURIDICO



Sr. Washington Chluisa

SECRETARIO

AVALÚO PARTICULAR



INFORME DE AVALÚO

CLIENTE: **Arq. Edgar Quevedo L.**

TIPO DE BIEN: **Lote de terreno**

DIRECCIÓN DEL BIEN: **Urb. Carretas. Panamericana Norte Km 9 1/2.
Camino de los Eucaliptos**

FECHA DEL INFORME: **4 de agosto de 2015**

 **consorcio de
arquitectos**

Arq. Efraín Ávila O.
2015 08 04 15:00

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Lote de terreno general Urbanización "Camino de los Eucaliptos"		
NORTE	275,00 m	Terreno de los herederos del señor Olmedo Jervis y quebrada Olmedo al medio, hasta quebrada Carretas
SUR		Terrenos de los herederos del señor Nelson Jervis, quebrada San José al medio hasta quebrada Carretas
ESTE		Propiedad del señor Nepial Godoy, quebrada Carretas al medio, entre quebradas Olmedo al norte y quebrada San José al sur en parte, y entrada terreno Madras Marinillas
OESTE		Lote uno (cuerpo "A" del plano aprobado), desde terrenos herederos del señor Olmedo Jervis al norte hasta terrenos de los herederos del señor Nelson Jervis al sur.
SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURAS:		276.078,00 m ²

Nota: Los datos de linderos y áreas corresponden al lote de terreno total de la urbanización Camino de los Eucaliptos que fueron tomados de las escrituras de compraventa proporcionadas por el cliente. Para el presente avalúo se toma el área calculada con base en el levantamiento planimétrico entregado por el cliente. En las escrituras mencionadas no constan los linderos sur este y oeste del terreno general de la urbanización.

Regulación urbana y Ordenanzas Vigentes: IRM

C1 (C203-60)	Común con retiro frontal. Uso: Residencia mediana densidad		COS:	80%	COS TOTAL:	180%	
LOTE MÍNIMO:	200,00 m ²	Nº DE PISOS:	3 pisos	RETIRO FRONTAL:	5,00 m	RETIRO POSTERIOR:	3,00 m
FRENTE MÍNIMO:	10,00 m	ALTURA DE CONST.:	12,00 m	RETIRO LATERAL:	0,00 m	ENTRE BLOQUES:	6,00 m

ESTADO DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO		FORMA	TOPOGRAFÍA
Vacio	<input checked="" type="radio"/>	Esquinero	Plana
Construido	<input type="radio"/>	Mediano	Pendiente
	En construcción <input type="radio"/>	Regular	<input checked="" type="radio"/>
	%	Irregular	<input type="radio"/>
			O-E

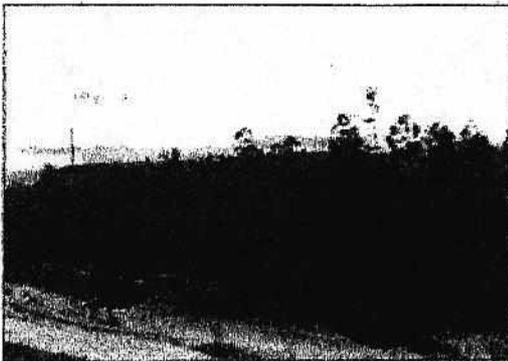
ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

CONCEPTO:	Á. CUBIERTA:	Á. DESCUB.:
LOTE DE TERRENO TOTAL		276.078,00 m ²
ÁREA DE TERRENO A VALORAR		14.029,81 m ²
TOTAL:		14.029,81 m ²

Para el presente avalúo se valora una superficie de terreno que forma parte de la Urbanización Camino de los Eucaliptos, la cual presenta el trazado básico de la vía interna de la urbanización y el tendido eléctrico inicial, pero no cuenta con obras de infraestructura, ni otras obras de urbanización.

DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL:

El inmueble forma parte de la Urbanización Camino de los Eucaliptos, el lote de terreno es de forma irregular, presenta una topografía con mediana pendiente descendente en sentido oeste - este. Al momento de la inspección el inmueble está cubierto con vegetación espontánea baja y árboles de eucalipto, no tiene arramientos, la vía interna actual es de tierra, sin bordillos ni aceras, el terreno no tiene obras de infraestructura.



MONUMENTOS BALEN DEL TERRENO

E. MÉTODOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN:

TERRENO: El precio del terreno ha sido determinado en función de los referentes del mercado inmobiliario del sector, partiendo de lotes correspondientes a la misma urbanización y en el sectores cercanos, cuyos precios unitarios por m² se cotizan entre \$ 300,00 y \$ 320,00, con referentes de distintos tamaños y localizaciones; para el presente avalúo se establece un precio unitario base de \$ 240,00 por m², mediante un proceso de homogeneización de los referentes analizados, en vista de que los referentes son de terrenos urbanizados, el precio unitario base se aplican factores (ajuste como fuente (verdadera negociación) del 0,90%, por localización dentro de la urbanización del 0,80%; por falta de obras de urbanización del 0,80% y un factor comercial 0,85%, con lo cual se ha obtenido un precio unitario final de \$ 146,66 por m².

REFERENTES DE MERCADO:

R. 1. Se vende:	Terreno	R. 2. Se vende:	Terreno	R. 2. Se vende:	Terreno
Urb. Caminos de los Eucalipto		Urb. Caminos de los Eucalipto		Urb. Caminos de los Eucalipto	
Área de Terreno: 140,00 m ²		Área de Terreno: 135,00 m ²		Área de Terreno: 172,00 m ²	
Valor Total: \$ 44.800,00		Valor Total: \$ 40.500,00		Valor Total: \$ 56.000,00	
Teléfono: 0987505050		Teléfono: 6009800		Teléfono: 0980-131036	
Valor por m ² : \$ 320,00		Valor por m ² : \$ 300,00		Valor por m ² : \$ 319,76	

CALIFICACIÓN DE LA PLUSVALÍA DEL SECTOR:

EXPECTATIVA ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

FACTIBILIDAD COMERCIAL:

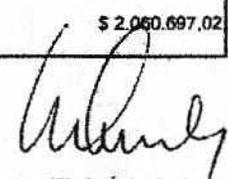
Alta	<input type="checkbox"/>	Medio	<input checked="" type="checkbox"/>	Baja	<input type="checkbox"/>
Creciente	<input type="checkbox"/>	Estable	<input checked="" type="checkbox"/>	Decreciente	<input type="checkbox"/>
Inmediata	<input type="checkbox"/>	Mediana	<input checked="" type="checkbox"/>	Largo plazo	<input type="checkbox"/>
				Incerta	<input type="checkbox"/>

F. VALORACIÓN

INMUEBLE:		Lote de terreno		Zonificación				CI (C203-80)		Estad:	
Equivalente:	Carácter:	Plusvalía:		Media							
or:	Carretera	Valor unitario base por m ²	Factor Fuente	Factor Obras de urbanización	Factor Localización en la urbanización	Factor comercial	Valor unitario final	Valor Total			
		14.029,80 m ²	300,00	0,90	0,90	0,80	0,85	146,66	2.060.697,02		
Subtotal:									2.060.697,02		
TOTAL:		14.029,80 m²							\$ 2.060.697,02		
OBRAS ADICIONALES:											
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:											
\$ 2.060.697,02											

SÓN: DOS MILLONES SESENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE con 02/100 US DÓLARES

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 2.060.697,02
-------------------------------------	------------------------


 Arq. Efraín Ávila Orejuela
 Reg. Super. Bancos Nº PA-176.
 04/08/2015