

Quito, 11 febrero del 2020

**RESUMEN EJECUTIVO
PROYECTO INMOBILIARIO – JIPIJAPA – LA Y**

FICHA RESUMEN:

Eje PMDOT:	1. Político – Territorial: Un DMQ inteligente, ordenado y gobernable
Programa:	Quito Mi Hogar
Proyecto:	Proyecto inmobiliario – JIPIJAPA – LA
Modelo gestión:	Alianza Estratégica
Entidad ejecutora:	Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Monto de inversión:	US\$ 207 millones
Plazo:	10 años
Promotor estratégico:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

1. DEFINICIÓN DEL PROYECTO

1.1 Nombre del Proyecto: Proyecto Inmobiliario “Jipijapa - La Y”

1.2 Categoría del Proyecto

1.2.1 Categoría: Inversión.

1.2.2 Subcategoría: Obra Público – Privada

1.3 Alineación Estratégica

Alineación con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2030	
Eje del PMDOT	1. Político – Territorial: Un DMQ inteligente, ordenado y gobernable
Objetivo del PMDOT	Fortalecer la capacidad de administrar el territorio con congruencia institucional, mediante el fortalecimiento de compromisos conjuntos y cooperativos (subsidiaridad) entre los actores internos y externos, con la consolidación del proceso de planificación participativa, optimización de procesos y modernización de la gestión administrativa, como la base de legitimización de la gestión estratégica en el marco del desarrollo integral y la revalorización de la gobernanza hacia la resolución de problemáticas de interés en el territorio distrital.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

1.4 Cobertura y localización:

El proyecto tendrá una cobertura Distrital.

Se localizará en la parroquia de Jipijapa, en los predios donde funcionaba la Estación del Trolebus La Y, su proximidad a infraestructura de soporte, centro financiero, servicios básicos, vías de acceso, hace que este proyecto sea estratégico para el desarrollo urbano, y además vinculado al sistema de transporte público BRT y Metro de Quito. Forma parte de la estrategia integral de planeación urbana al Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), y del Proyecto Corredor Metropolitano.

Los predios de "La Y" fueron ocupados como Estación Norte "La Y" del Trolebus desde el año 1996 hasta el año 2018, donde se produjo su traslado a la Estación Multimodal "El Labrador", ubicado 800m al Norte de "La Y", y al sur del Parque Bicentenario.

Actualmente los predios están ocupados por la AMT, y funciona como patio de vehiculos motorizados.

1.4.1. Georreferenciación



	PREDIO	X	Y
1	3565960	501660.20	9982009.23
2	3652013	501646.80	9981938.38
3	3624884	501619.66	9981835.87
4	3652150	501607.95	9981750.68

Handwritten signatures and initials in blue ink.

1.5 Monto:

US\$ 207.100.000,00

1.6 Plazo de ejecución:

10 años, a partir de febrero 2022

1.7 Diagnóstico y Planteamiento del Problema (Proyecto)

De acuerdo con la información de la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo – ENEMDU del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) para el trimestre julio – septiembre 2020, se determina que Ecuador posee 17.635.490 habitantes, estimándose que la población ha crecido en los últimos años (periodo 2010 – 2020) a una tasa promedio anual del 1,60%. En el año 2020, el 68% de la población se localiza en el área urbana, ejerciendo una mayor presión demográfica en las ciudades del país, pues en el año 2010 esta proporción era del 62,7% y en el año 2001 era del 61,2%.

Así también, para el año 2019, de acuerdo a las estimaciones realizadas a partir de las Encuestas Nacionales de Empleo, Desempleo y Subempleo, se estima que el cantón Distrito Metropolitano de Quito presenta un déficit habitacional de 14,7%; es decir, 119.367 hogares que carecen de una vivienda propia y adecuada. De estos, se determina que existirían 21.279 hogares con necesidad de vivienda nueva (déficit cuantitativo), y 98.088 hogares requerirían mejoramiento de su vivienda (déficit cualitativo).

Se determina que, en el DMQ, en el año 2019, existirían 31.963 hogares en condiciones de hacinamiento, que representa al 3,9% de hogares que estarían con más de tres personas por dormitorio existente en la vivienda.

En el año 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, generó una propuesta de Ordenanza Metropolitana del Plan especial para la reutilización de los terrenos ocupados por la estación del trole en La Y, en la que se *“busca la mayor eficiencia del suelo, promoviendo un modelo compacto y denso que incrementa la oferta de vivienda, empleos, servicios y comercios. En este sentido se delimita el desarrollo inmobiliario, hacia la Av. 10 de Agosto y la calle Río Cofanes, permitiendo una altura de edificación de 10 pisos, en continuidad a la línea de cielo planteada para este eje vial hacia el sur, cabe señalar que el Plan se encuentra en la zona de influencia del Metro y por lo tanto, los desarrollos inmobiliarios tienen la posibilidad de incrementar hasta en un 100% su altura, a través de la herramienta de Eco – eficiencia, logrando un mayor aprovechamiento del suelo.*

Tomando en consideración la presencia de la Plaza de Toros Quito, y su importancia como un hito histórico que identifica a un sector de la ciudad y la sociedad, se ha creado una plaza pública que circunvala de oriente a occidente el costado sur de la edificación, poniendo en valor a la misma, a la vez que conforma un espacio de encuentro en el centro norte de la ciudad.

Hacia el interior del Plan se ha conformado una gran área verde, que da continuidad al parque Isla Tortuga y complementa a la red verde urbana, aportando calidad de vida a los residentes. El sistema de circulaciones direcciona los flujos de usuarios entre las paradas del sistema de transporte BRT y Metro, a la vez que articula las funciones internas de la manzana, facilitando el encuentro, intercambio e interacción social” STHV 2018.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

En el año 2019, a partir de la propuesta de Plan especial para la reutilización de los terrenos ocupados por la estación del trole en La Y realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se abre un concurso público por parte del Municipio, para convertir a los predios de La Y, en una centralidad urbana, *“que impulse procesos demostrativos de los sistemas de conectividad tecnológica de la información y escalón de gestión ecológica territorial local. Se lo concibe, además, como un nuevo nodo organizador con tejido articulador espacial, interrelacionando los ejes viales de la 10 de Agosto y Amazonas con su proyección a los tejidos inmediatos transversales de la Jipijapa, el Inca, Ñaquito, Quito Tennis, proporcionando una legibilidad y acceso a la propuesta.”* Raíz Estudio, equipo Ganador del Concurso.

1.8 Objetivos del Proyecto

1.8.1 Objetivo General

Generar soluciones habitacionales y de hábitat para el desarrollo organizado y sostenible de la ciudad, atendiendo la necesidad de diversos estratos socioeconómicos del Distrito Metropolitano de Quito.

1.8.2 Objetivos Específicos

- Desarrollar el proyecto inmobiliario a través de alianzas estratégicas.
- Promover el acceso a vivienda digna y espacios comunitarios seguros para la sociedad, bajo modelos incluyentes de gestión y participación ciudadana.

1.9 Viabilidad del Proyecto

1.9.1 Marco Normativo

Según el artículo I.2.147 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el objeto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, señala que la empresa está en capacidad de ejecutar proyectos de: vivienda nueva (literales a), b), c) e i)); mejoramiento de vivienda (literales d) y e)); hábitat a), d), g), h); equipamiento (literales b) y e); intervención en espacios públicos (literales d) y g)), entendiéndose por espacio público al espacio físico aéreo, en superficie o subsuelo que constituye el escenario de la interacción social cotidiana, y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad. (Ordenanza Nro. 001 de expedición del Código Municipal para el DMQ, 30 de mayo del 2014).

Normativa aplicable al Proyecto:

1. Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo (LOOTUGS), 05 julio del 2016.
2. Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), febrero 2011.
3. Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 21 mayo 2019:

Contiene la regulación del Régimen Administrativo del uso del Suelo del DMQ, la normativa que rige a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el Uso Prioritario del Suelo para el Desarrollo de primera vivienda y equipamiento, y la regulación de la ejecución de proyectos constructivos.

Oe
[Signature]
[Signature]

4. Ordenanza Metropolitana 0458, reforma Ord. 0172 - régimen administrativo del suelo, anexo único - reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, 23 de mayo 2011.
5. Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2030.
6. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2020-2032, a realizarse en el año 2021.
7. Nueva Agenda Urbana 2016-2036 (ONU HABITAT, Hábitat III, 2016).
8. Rigen las disposiciones de carácter general contenidas en la normativa metropolitana y normas de arquitectura vigentes.

1.9.2 Justificación del Proyecto

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está desarrollando diferentes proyectos en su marco de acción: hábitat y vivienda, entre los cuales se encuentra el proyecto inmobiliario JIPIJAPA – LA Y, intervención programada en los predios de propiedad municipal, ubicados en la ex Estación del Trolebus.

Se busca aportar además a la reactivación económica de la Ciudad, a través del Plan de Inversión y Crédito para la realización de proyectos de Hábitat y Vivienda, los cuales garanticen al sector público y privado condiciones que permitan inversión en beneficio Quito.

El área de intervención del proyecto para vivienda, servicios, comercios, vías y áreas verdes es de: 33.897,59 m², comprendidos en 4 predios de propiedad Municipal. Los predios tienen acceso por 3 vías: Avenida 10 de Agosto al oeste, Calle Río Cofanes al norte, y Avenida Juan de Ascaray al sur. La proximidad a la estación de Metro "Jipijapa", hace de este lote idóneo para un desarrollo urbano vinculado al sistema de transporte público BRT y Metro. Forma parte de la estrategia integral de planeación urbana al Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). Este predio tiene una relevancia por su dimensión y ubicación dentro del área de influencia del Parque Bicentenario, parque de escala urbana ubicado en el antiguo aeropuerto de Quito.

Una vez analizada la dinámica del sector, existe un área de influencia de 13 hectáreas alrededor de los predios municipales circunscritos dentro de los límites generados por la trama vial, de acuerdo a los siguientes límites: Avenida 10 de Agosto al oeste, Calle Río Coca al norte, Avenida Juan de Ascaray al sur, y Avenida Amazonas al este.

El proyecto plantea un desarrollo urbano sostenible integral, compacto y diversificado, que incluye la oferta de vivienda, servicios y espacios públicos, debidamente articulados a los sistemas de transporte público, fortaleciendo la centralidad Jipijapa. El proyecto garantizará intervenciones dentro de los siguientes cinco ejes del barrio sostenible: inclusión, ambiental, habitabilidad, reactivación económica y corresponsabilidad, mejorando la calidad de vida urbana de sus habitantes.

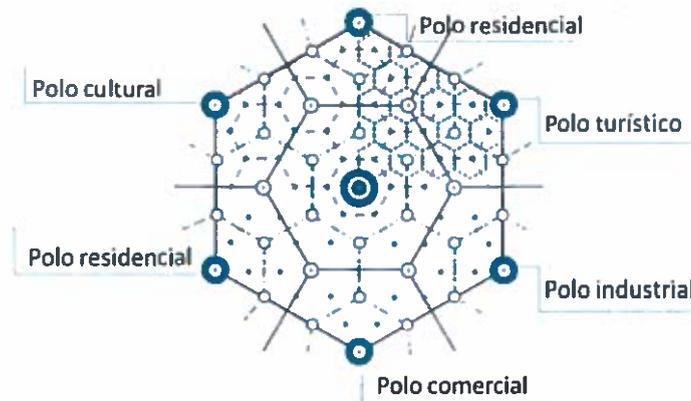
Se busca una rentabilidad social y financiera del proyecto, con un modelo de gestión asociativo – Alianza Estratégica que permita optimizar la inversión, y a la vez permita mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

Así también, la intervención que se inicia con la infraestructura de vivienda, produce una reacción en cadena para desarrollo de varios encadenamientos productivos, sociales y financieros, pues lo que se busca es la centralidad urbana del sector de la Y, como una nueva funcionalidad en la ciudad metropolitana de Quito.

Es una forma de enfrentar el desafío del desarrollo de las grandes ciudades, bajo una lógica de desarrollo sustentable, de la valoración de la cultura local y, especialmente, de los bienes patrimoniales existentes, mimos que irradian la generación de polos de desarrollo intersectorial entorno a una centralidad urbana.

Imagen 1 Modelo de encadenamientos



1.9.3 Justificación Técnica

Se desea realizar un proyecto de vivienda que incluya oficinas, comercios, espacios públicos y equipamiento de servicios, al estar ubicados en un sector céntrico de la ciudad. Son predios de fácil acceso, cercanos al transporte público, a equipamientos barriales, fuera de zona de riesgo y con una topografía plana. La falta de nuevos proyectos habitacionales en el sector, permite crear proyectos de vivienda que revitalicen, densifiquen y consoliden la zona, fortaleciendo la Centralidad.

Área de intervención arquitectónica (catastro) de cuatro predios de propiedad Municipal:

1. Predio 3565960: 4.353,72 m²
2. Predio 3624884: 13.690,52 m²
3. Predio 3652013: 12.565,03 m²
4. Predio 3652150: 3.288,32 m²

Total: 33.897,59 m²

Área bruta proyectada para construcción (15 pisos): 255.000,00 m²

1.10 Alcance

Satisfacer la demanda de vivienda nueva en la ciudad de Quito y del sector Jipijapa, y que contribuya al mejoramiento y consolidación del barrio, fortaleciendo la centralidad, y mejorando las condiciones de vida de los habitantes del sector.

1.10.1 Productos (Entregables)

El proyecto plantea desarrollar aproximadamente 2.000 unidades de viviendas, 800 unidades de oficinas y locales comerciales. Adicionalmente contaría con 17.000m² de áreas verdes, plazas públicas y de ciclovías.

1.10.1.1 Principales Productos – Hitos

El proyecto se lo plantea desde la lógica de Alianzas Estratégicas, que consiste en acuerdos entre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y otras empresas o entidades, aportando con recursos y experiencias, capaces de desarrollar y ejecutar el proyecto con el fin de consolidar la centralidad la Y.

La EMPHV actuaría como gestor del proyecto, manejando la iniciativa pública, estructurando la idea conceptual, la viabilidad técnica, financiera y legal del proyecto, para definir, en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, una ordenanza, en relación al nuevo Plan de Uso y Gestión de Suelo que será presentado en el año 2021.

La siguiente hoja de ruta identifica hitos definidos por actividades prioritarias que dan viabilidad al proyecto:

CRONOGRAMA DE HITOS PROYECTO		
ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA PREVISTA
1 Transferencia de dominio del terreno	EPMHV, Direccion de Bienes DMQ	mar-21
2 Unificación de Lotes	EPMHV, STHV	jul-21
3 Aprobacion PUGS	STHV	ago-21
4 Plan Masa del Proyecto con prefactibilidad	EPMHV, STHV, IMPU	may-21
5 Elaboración de Informes Técnicos para Alianza Estrategica	EPMHV	ago-21
6 Aprobación de Alianza Estratgica en Secretaria y Directorio	EPMHV	sep-21
7 Proceso de licitación de AE	EPMHV	nov-21
8 Adjudicación y Firma	EPMHV	ene-22
9 Inicio de ejecución	Aliado Estrategico	feb-22

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

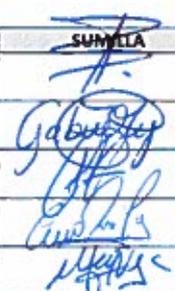
2. Presupuesto Referencial

Se presenta el resumen de costos, en función de la proyección del desarrollo del sector y su futura zonificación.

RESUMEN EJECUTIVO DE PREFACTIBILIDAD	
TERRENO	\$ 20.324.994,96
COSTO DIRECTO PROYECTO	\$ 161.339.013,81
COSTOS INDIRECTOS PROYECTO	\$ 25.364.298,42
TOTAL COSTOS DE INVERSION	\$ 207.028.307,19
INGRESOS POR VENTAS	\$ 314.965.107,08
UTILIDAD BRUTA	\$ 107.936.799,89
PROYECCION GANANCIA DE PROYECTO	52%

El proyecto, de acuerdo a la inversión e ingresos proyectados, se estima obtener un 52% de beneficio; es decir, inversión versus costos, lo que lo hace atractivo para una alianza estratégica para el desarrollo del proyecto.

Fecha elaboración del documento: Quito, 11 de febrero de 2021

ACCION	RESPONSABLE	CARGO	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Ana Gabriela Salvador	Directora de Proyectos Especiales	11 feb 2021	
	Arq. Gabriela P. Mejía	Directora de Negocios	11 feb 2021	
	Eco. Jhon Usiña P.	Director de Planificación	11 feb 2021	
	Dr. Flores Alvaro	Director de Asesoría Jurídica (E)	26 feb 2021	
Revisado por:	Eco. María Mercedes Vega	Gerente Corporativa de Negocios	26 feb 2021	
Autorizado por:	Arq. Carlos Salazar A.	Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda	26 feb 2021	

3. Anexos:

Imagen referencial 1: Propuesta de Plan especial para la reutilización de los terrenos ocupados por la estación del trole en LA Y



Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV 2018)

Imagen referencial 2: Proyecto Ganador Concurso "La Y"



Elaboración: Raíz Estudio, (ene 2019)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.