

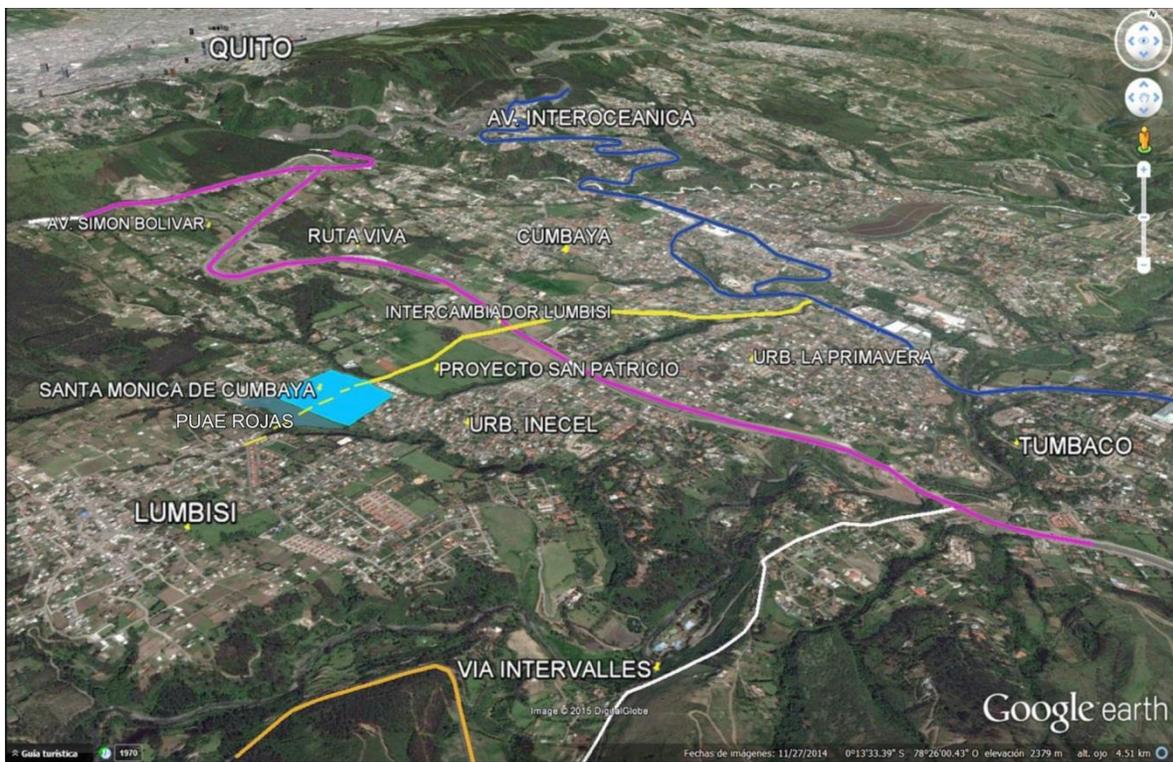
## PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SANTA MÓNICA DE CUMBAYA

### 1. Nombre o razón social del propietario o promotor

FIDEICOMISO ROJAS (Fideicomiso Mercantil Irrevocable)  
Administrador: Fiducia S.A.

### 2. Ubicación del proyecto

Vía a Lumbisí Km. 2 y Huancavilca.  
Parroquia de Cumbayá, Sector Inecel.



● Ruta Viva      ● Avenida Interoceánica      ● Intercambiador Lumbisí      - - - Proyección Bulevar Lumbisí

### 3. Superficie del terreno

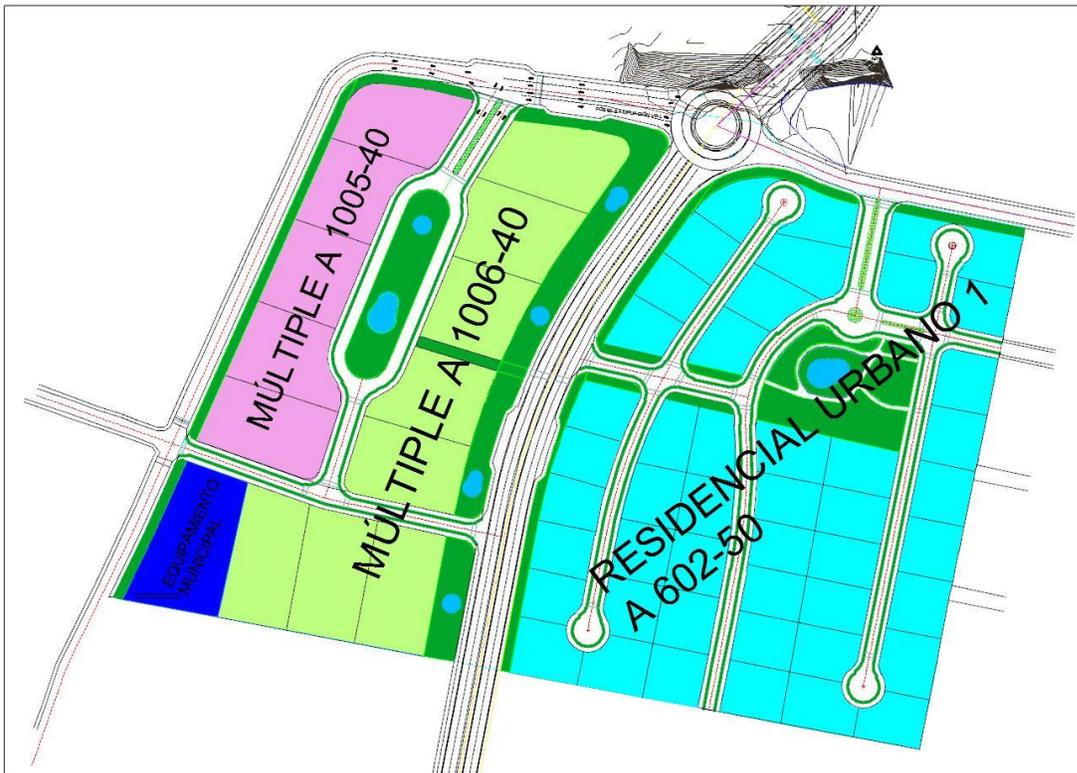
Área total= 127.179,69 m<sup>2</sup>

#### 4. Uso o destino propuesto

El proyecto es de tipo múltiple, con usos de suelo combinados para la armónica convivencia de servicios, negocios, vivienda unifamiliar y de mediana densidad.

Los tres usos de suelo propuestos son:

- Residencial Urbano 1 (602-50) – 47 Lotes
- Múltiple Urbano (1005-40) – 5 Lotes
- Múltiple Urbano (1006-40) – 8 Lotes



## 5. Cuadro de áreas estimadas

| Contiene: |  | 4.e. CUADRO DE AREAS |         |                           |
|-----------|--|----------------------|---------|---------------------------|
| #         | DESCRIPCIÓN                                  | ÁREA                 | %       | OBSERVACIONES             |
| 1         | Área total terreno                           | 127.179,69           | 100,00% |                           |
| 2         | Afectaciones viales                          | 11.982,28            | 9,42%   | Supera el 5%              |
| 3         | Área total después de afectaciones           | 115.197,41           | 90,58%  | Indemnización 5.623,30 m2 |
| 4         | Áreas verdes públicas                        | 16.449,73            | 14,28%  |                           |
| 5         | Equipamiento municipal                       | 3.469,91             | 3,01%   |                           |
| 6         | Áreas municipales totales                    | 19.919,64            | 17,29%  |                           |
| 7         | Área útil                                    | 95.277,77            | 74,92%  |                           |
| 8         | Vías internas                                | 19.928,47            | 15,67%  |                           |
| 9         | Área de venta                                | 75.349,22            | 59,25%  |                           |
| 10        | Residencial Urbano 1                         | 43.272,95            | 57,43%  | RU1 A 602-50              |
| 11        | Uso múltiple (hacia boulevard)               | 20.297,73            | 26,94%  | MU A 1006-40              |
| 12        | Uso múltiple (hacia San Francisco de Pinsha) | 11.778,54            | 15,63%  | MU A 1005-40              |

## 6. Cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación del suelo actual y propuesto

| Contiene:  |                        | <b>4.f COMPARACIÓN ZONIFICACIÓN</b> |                      |                          |              |             |                    |         |                      |
|--|------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|-------------|--------------------|---------|----------------------|
| ÁREAS CIRCUNDANTES SEGÚN PUOS VIGENTE ( Ordenanza 127) |                        |                                     |                      |                          |              |             |                    |         |                      |
| <b>SECTOR ORIENTAL - FASE 1</b>                        |                        |                                     |                      |                          |              |             |                    |         |                      |
| #  | COMPARACION            | CLASIFICACIÓN                       | USO SUELO            | ZONIFICACION CIRCUNDANTE | AREA TERRENO | PLANTA BAJA |                    | # PISOS | EDIFICABILIDAD TOTAL |
|  |                        |                                     |                      |                          |              | COS P.B.    | EDIFICAB P.B.      |         |                      |
| 1  | VIGENTE                | Urbano                              | Múltiple             | A8 (603-35)              | 43.272,95    | 35,00%      | 15.145,53          | 3       | 45.436,60            |
| 2  | PROPUESTO              | Urbano                              | Residencial Urbano 1 | A1 (602-50)              | 43.272,95    | 50,00%      | 21.636,48          | 2       | 43.272,95            |
| <b>A</b>   |                        |                                     |                      |                          |              |             | <b>DIFERENCIA:</b> |         | <b>-2.163,65</b>     |
| <b>SECTOR OCCIDENTAL - FASE 2</b>                      |                        |                                     |                      |                          |              |             |                    |         |                      |
| ÁREAS CIRCUNDANTES SEGÚN PUOS VIGENTE ( Ordenanza 127) |                        |                                     |                      |                          |              |             |                    |         |                      |
| #  | COMPARACION            |                                     | USO SUELO            | ZONIFICACION CIRCUNDANTE | AREA TERRENO | PLANTA BAJA |                    | # PISOS | EDIFICABILIDAD TOTAL |
|  |                        |                                     |                      |                          |              | COS P.B.    | EDIFICAB P.B.      |         |                      |
| 1  | VIGENTE                | Urbano                              | Múltiple             | A11 (1004-40)            | 32.076,27    | 40,00%      | 12.830,51          | 4       | 51.322,03            |
| 2  | PROPUESTO (Central)    | Urbano                              | Múltiple             | A39 (1006-40)            | 20.297,73    | 40,00%      | 8.119,09           | 6       | 48.714,55            |
| 3  | PROPUESTO (Occidental) | Urbano                              | Múltiple             | A26 (1005-40)            | 11.778,54    | 40,00%      | 4.711,42           | 5       | 23.557,08            |
| <b>B</b>   |                        |                                     |                      |                          |              |             | <b>DIFERENCIA:</b> |         | <b>20.949,60</b>     |

## 7. Justificación del PUAE

El planeamiento y el ordenamiento físico son el soporte a las diferentes dinámicas de desarrollo socioeconómico en la consolidación de ciudades, con mejor calidad de vida, más sostenibles, amables y estéticamente armónicas. La visión y el modelo de ordenamiento y gestión urbanos, se concreta mediante la formulación y ejecución de diferentes instrumentos de planeación urbana, con intervenciones que se verifican específicamente en el Espacio Público y cuya magnitud e impacto social y económico le colocan como uno de los temas prioritarios en la agenda del desarrollo nacional.

El PUAE **Santa Mónica de Cumbayá** aplica los fundamentos y aspectos estructurantes del planeamiento y la gestión urbana propuestos por la secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito con el fin de abarcar los diferentes enfoques multidisciplinares e integrales, que den cuenta de la complejidad de la ciudad, base fundamental para promover proyectos y acciones que buscan mejorar la calidad de vida.

Santa Mónica de Cumbayá se incorporará dentro de una nueva centralidad urbana conformada por aproximadamente 100 Ha. De terrenos contiguos que conformarán un modelo de desarrollo urbano arquitectónico ordenado y planificado en función de ciudad.

Su único objetivo es de realizar la urbanización y venta de lotes de terrenos con las siguientes características:

- Altos estándares de comodidad, modernidad y confort, tanto para sus nuevos habitantes como para la comunidad en general.
- Incorporada e inclusiva con su vecindad y entorno, respetuosa del hábitat y amable con el medio ambiente.
- Que cuente con la mayor cantidad de áreas verdes y zonas de esparcimiento comunales y privadas.
- Que facilite la movilidad peatonal, alternativa y motorizada.
- Que adorne al sector y a la ciudad.
- Convoque y reciba a la ciudadanía en general
- Provoque la disminución de la demanda de viajes dentro de la ciudad, al acercar los puntos de origen y destino.

Para esto, el proyecto contiene, pero no se limita a:

- Un uso de suelo restringido, en relación a otros sectores de la ciudad, pues prevé un COS en planta baja del 43.3% en promedio.
- Retiros respecto a la línea de fábrica y lotes vecinos superiores a los comúnmente regulados.
- Muy amplias áreas verdes comunales y privadas
- Dimensionamiento de vías por encima de la norma.
- Caminerías peatonales y ciclo vía que facilitan la circulación segura de peatones y medios de movilización y esparcimiento alternativos.
- Estacionamientos dentro de las edificaciones que den cabida a los requerimientos del proyecto, de manera que éstos no obstaculicen la libre circulación en sus inmediaciones.
- Barreras vegetales que aporten a la eliminación del CO2 y protejan de la futura contaminación auditiva, de polvo y visual que genera el tráfico vehicular y otros factores exógenos.
- Instalaciones eléctricas, electrónicas y de señal subterráneas que eviten la contaminación visual y faciliten su mantenimiento futuro.
- Nítida iluminación de aceras y calzadas que aporten a la comodidad, visibilidad y seguridad de propietarios y transeúntes.
- La concentración, integración y convivencia armónica y complementaria de sus habitantes.

## 8. Monto estimado de la inversión

| Contiene:       |   | 8.c.1.- INVERSIÓN TOTAL |            |                      |                         |
|-----------------|---|-------------------------|------------|----------------------|-------------------------|
| #               | DESCRIPCIÓN   | UNIDAD                  | CANTIDAD   | PRECIO UNITARIO      | PRECIO TOTAL            |
| <b>EGRESOS</b>  |   |                         |            |                      |                         |
| 1               | Terreno   | m2                      | 127.179,69 | \$ 160,00            | \$ 20.348.750,40        |
| 2               | Estudios y diseños                                    | m2                      | 75.349,22  | \$ 2,50              | \$ 188.373,05           |
| 3               | Obras Urbanización                                    | m2                      | 75.349,22  | \$ 50,00             | \$ 3.767.461,00         |
| 4               | Aprobaciones, licencias, garantías, tasas e impuestos | %                       | 2%         | \$ 24.304.584,45     | \$ 364.568,77           |
| 5               | Costo financiero                                      | %                       | 5%         | \$ 24.304.584,45     | \$ 1.215.229,22         |
| 6               | Costo promoción                                       | %                       | 0,50%      | \$ 30.139.688,00     | \$ 150.698,44           |
| 7               | Comisión de ventas                                    | %                       | 3%         | \$ 30.139.688,00     | \$ 753.492,20           |
| 8               | Concesión Onerosa                                     | gbl                     | 1          | \$ 611.237,93        | \$ 611.237,93           |
| <b>A</b>        |   |                         |            | <b>COSTOS:</b>       | <b>27.399.811,01</b>    |
| <b>INGRESOS</b> |   |                         |            |                      |                         |
| 1               | Área de venta   | m2                      | 75.349,22  | \$ 400,00            | \$ 30.139.688,00        |
| <b>B</b>        |   |                         |            | <b>VENTAS:</b>       | <b>\$ 30.139.688,00</b> |
| <b>C</b>        |   |                         |            | <b>UTILIDAD:</b>     | <b>\$ 2.739.876,99</b>  |
| <b>D</b>        |   |                         |            | <b>RENTABILIDAD:</b> | <b>10,00%</b>           |

## 9. Descripción de los aportes urbanísticos

- Incorporación dentro de una nueva Centralidad Urbana, planificada armónicamente dentro de un grupo de 4 Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos contiguos en la zona sur de la Parroquia Cumbayá.
- Transformación planificada y ordenada
- Desarrollo urbanístico y arquitectónico de la ciudad
- La complementación de los desarrollos consolidados, los nuevos proyectos vecinos y el entorno en general
- Amplias áreas verdes, senderos y ciclo vía
- Áreas de esparcimiento, recreación, y protección ambiental
- Inversión para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes.
- Concentración de servicios públicos y privados
- Amplias avenidas y calles que faciliten la circulación
- Reducción de viajes por acercamiento de origen-destino
- Aporte al incremento de la fauna endémica
- Creación de plazas de trabajo ( Temporal) durante las obras de urbanización
- Creación de plazas permanentes de trabajo dentro del proyecto futuro
- Aporte económico a favor del Municipio de distrito Metropolitano de Quito, por distintos conceptos, proyectado con un horizonte similar a los 5 años, por un monto aproximado a los USD \$ 10'574.256,54 (ANEXO 1)

# ANEXO 1

| Contiene:     |   | 8.a,2 BENEFICIOS MUNICIPIO - URBANIZACIÓN |           |                 |                        |
|---------------|---|---|-----------|-----------------|------------------------|
| #             | DESCRIPCIÓN                               | UNIDAD                                    | CANTIDAD  | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL           |
| 1             | Incremento impuesto predial (5 años)      | m2  | 75.349,22 | \$ 400,00       | \$ 753.492,20          |
| 2             | Vías internas                             | m2  | 19.928,47 | \$ 113,99       | \$ 2.271.646,30        |
| 3             | Área no susceptible de indemnización (5%) | m2  | 6.358,98  | \$ 160,00       | \$ 1.017.437,52        |
| <b>TOTAL:</b> |   |   |           |                 | <b>\$ 4.042.576,02</b> |

| Contiene:                          |                                 | 8.a,3 BENEFICIOS MUNICIPIO - EDIFICACIONES |           |                 |                        |
|------------------------------------|---------------------------------|--|-----------|-----------------|------------------------|
| #                                  | DESCRIPCIÓN                     | UNIDAD                                     | CANTIDAD  | PRECIO UNITARIO | INCREMENTO IMP.PREDIAL |
| <b>INCREMENTO IMPUESTO PREDIAL</b> |                                 |  |           |                 |                        |
| 1                                  | Residencial Urbano 1 (A 602-50) | m2   | 43.272,95 | \$ 769,00       | \$ 831.922,46          |
| 2                                  | Uso múltiple (A 1005-40)        | m2   | 23.557,08 | \$ 929,00       | \$ 547.113,18          |
| 3                                  | Uso múltiple (A 1006-40)        | m2   | 48.714,55 | \$ 1.112,00     | \$ 1.354.264,55        |
| <b>TOTAL:</b>                      |                                 |  |           |                 | <b>\$ 2.733.300,19</b> |

| Contiene:     |   | 10.a.2 RESUMEN BENEFICIOS MUNICIPIO |           |                 |                         |
|---------------|---|-------------------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|
| #             | DESCRIPCIÓN                                     | UNIDAD                              | CANTIDAD  | VALOR UNITARIO  | VALOR TOTAL             |
| 1             | Concesión Onerosa                               | gbl                                 | 1,00      | \$ 611.237,93   | \$ 611.237,93           |
| 2             | Terrenos municipales                            | m2                                  | 19.919,64 | \$ 160,00       | \$ 3.187.142,40         |
| 3             | Beneficios por obras de urbanización (terrenos) | gbl                                 | 1,00      | \$ 4.042.576,02 | \$ 4.042.576,02         |
| 4             | Beneficios por edificaciones futuras            | gbl                                 | 1,00      | \$ 2.733.300,19 | \$ 2.733.300,19         |
| <b>TOTAL:</b> |   |                                     |           |                 | <b>\$ 10.574.256,54</b> |