

# Santa Prisca

## plan urbanístico, inmobiliario y comercial

La estrategia comercial se desarrollará desde la identificación de ejes urbanos que permitan integrar armónicamente el desarrollo inmobiliario con lo económico y social.

### Eje Salud / Hospitalidad:

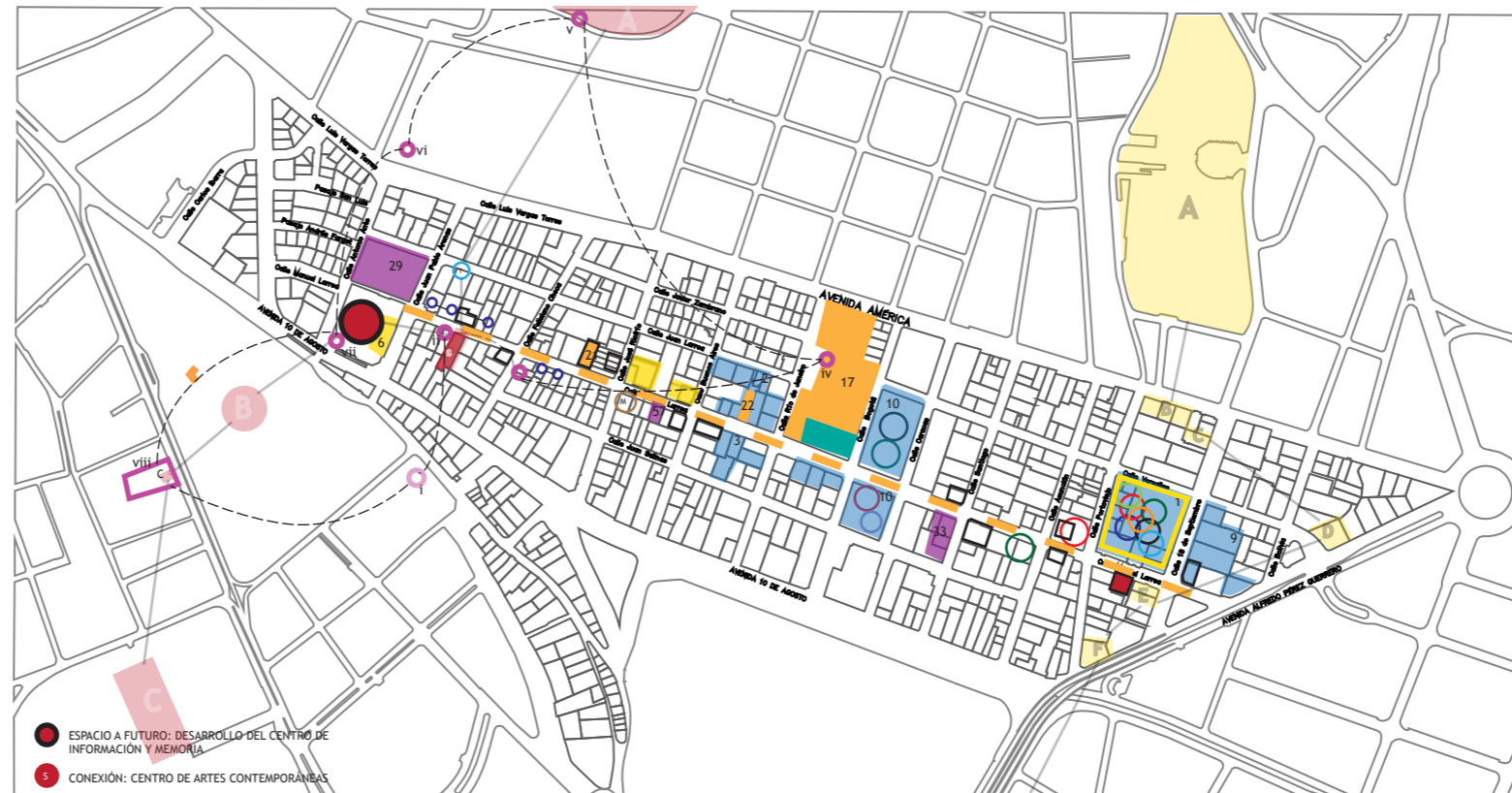
Ubicado sobre el sector norte del barrio "Larrea", tiene como estrategia global integrar la gestión de la salud pública con la gestión de la hotelería y la hospitalidad privada. Respetando la vocación actual del sector este eje fortalecerá el turismo interno y promoverá el desarrollo inmobiliario en el campo de la salud. Es un eje que marcará el interés por trabajar en el barrio. Este eje repotenciara la relación de la ciudad con el Hospital Carlos Andrade Marín y con la Universidad Central.

### Eje Comercial 10 de Agosto:

Marca la estrategia de integración norte Sur, y público privado. Este eje repotencia el frente del parque "El ejido" como zona de alta influencia comercial. Fortalece la relación comercial hacia el interior del barrio.

### Eje Cultura / Exhibición:

Identificado como el eje que integra el Hospital Militar con el Centro de Exposiciones Eugenio Espejo, permite construir una fuerte relación del barrio con los servicios públicos de calidad y las recientes inversiones municipales. Este eje articula los contenidos con espacios de información (mediateca) y éste con los espacios de exhibición. Es un eje integrador de la gestión privada de la creación de contenidos culturales con la infraestructura y los recursos públicos. Es un eje conectado directamente con los importantes servicios educativos del barrio y es el principal generador de calidad de vida. Este eje marca la tendencia para vivir en el barrio "Larrea".



Proyecto	Complejo Inmobiliario 18 de Sep.					
Institución	biess					
No de Proyecto	2					
	area	p	Area Total	P.Unitario	Costo	
					Directo	
					Indirecto	
					Costo Total	
<b>INVERSIONES TOTALES EN EL PROYECTO</b>	<b>57,979</b>		<b>23,286,144</b>	<b>5,436,708</b>	<b>28,722,852</b>	<b>100%</b>
<b>Adquisición de Inmuebles</b>					<b>1,539,313</b>	<b>5%</b>
Adquisición de Inmuebles	8,184		8,184	188	1,539,313	
<b>Inversión en Obras para Venta o Concesión</b>	<b>57,979</b>		<b>20,736,539</b>	<b>5,184,135</b>	<b>25,920,674</b>	<b>90%</b>
Edificación Obra Nueva	2,571	13	33,427	400	13,370,885	58%
Edificación Rehabilitada	-	-	-	-	-	-
Edificación Parquederos	24,552		24,552	300	7,365,654	32%
<b>Inversión en Espacio Público</b>					<b>1,010,292</b>	<b>4%</b>
Plazas					<b>1,010,292</b>	<b>252,573</b>
Area de Plazas	8,184		8,184			
Area edificada PB	2,571		2,571			
Area Libre en Plazas	5,613		5,613	180	1,010,292	252,573
<b>Ejes Viales</b>						
Area de Calzadas	-	-	-	-	-	-
Area de Aceras	-	-	-	-	-	-
Adecuación en aceras	-	-	-	-	-	-
					<b>Costo</b>	<b>Total</b>
					<b>% terreno</b>	<b>Inmueble</b>
					<b>Costo Total</b>	<b>Total</b>
<b>Resumen de Inversiones Totales</b>	<b>100%</b>		<b>1,539,313</b>	<b>27,183,539</b>	<b>28,722,852</b>	
Total Obra Nueva	61%		946,435	16,713,606	17,660,041	
Total Obra Rehabilitada						
Total Parquederos	34%		521,365	9,207,068	9,728,433	
Total Espacio Público	5%		71,512	1,262,866	1,334,377	

	Area Total	Costo Total	PVP	Venta Total	Utilidad Bruta	% Utilidad
<b>NEGOCIO INMOBILIARIO PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>18,019,406</b>	<b>22,647,588</b>		<b>4,035,793</b>	<b>17.8%</b>	
<b>Vivienda</b>		<b>8,126,701</b>		<b>10,153,841</b>	<b>2,027,140</b>	
Propiedad Horizontal nueva	35%	11,700	6,181,015	700	8,189,667	2,008,652
Propiedad Horizontal Rehabilitada						
Parquederos	20%	4,910	1,945,687	400	1,964,174	18,488
<b>Oficinas</b>		<b>9,892,705</b>		<b>12,493,746</b>	<b>2,601,041</b>	
Propiedad Horizontal nueva	45%	15,042	7,947,019	700	10,529,572	2,582,553
Propiedad Horizontal Rehabilitada						
Parquederos	20%	4,910	1,945,687	400	1,964,174	18,488

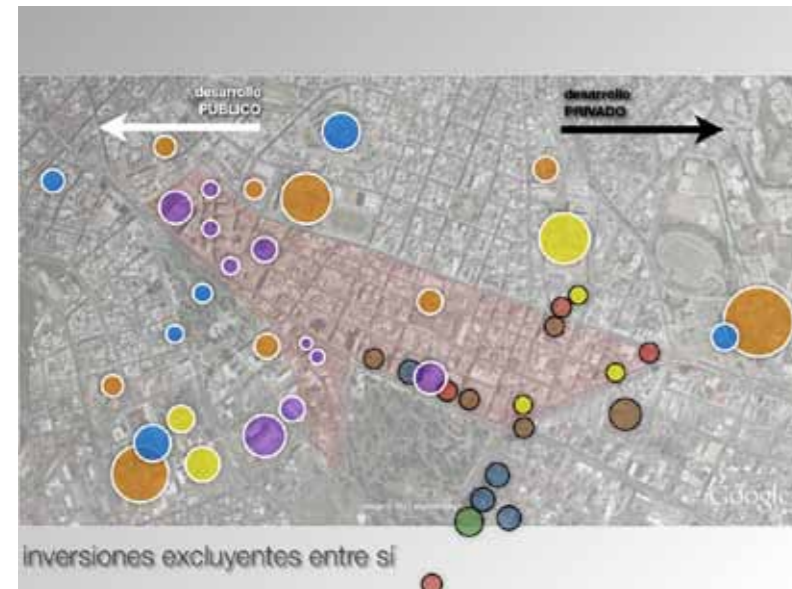
	Area Total	Costo Total	Pmm	Ingresos Anuales	Utilidad Bruta Anual	% rend anual
<b>NEGOCIO INMOBILIARIO CONCESION COMERCIAL</b>	<b>20%</b>	<b>9,369,068</b>		<b>1,436,873</b>	<b>933,968</b>	<b>10.0%</b>
Entretención	4%	1,337	706,402	8	128,360	83,434.32
Servicios	2%	669	353,201	10	80,225	52,146.45
Bares Restaurantes	3%	1,003	529,801	12	144,406	93,863.61
Moda / Tendencia	5%	1,671	883,002	18	361,014	234,659.03
Mercados / Supermercados	6%	2,006	1,059,602	8	192,541	125,151.48
Parquederos	60%	14,731	5,837,060	3	530,327	344,712.61
equipamiento especial rehabilitado						

Precios de Venta y concesión consideran plan integral de rehabilitación del Sector  
 PVP: precio estimado de venta del m2 en propiedad horizontal  
 Pmm: Pago mínimo mensual de concesión comercial

EJE SALUD/HOSPITALIDAD	RED DE ESPACIOS ESGENICOS
A. HOSPITAL CARLOS ANDRADE MARIN	i. Escuela Espejo de Mujeres
B. CONSULTORIOS	ii. Dionisias
C. ALCOHOLICOS ANONIMOS	iii. Teatro de Artistas Populares
D. CLINICA OFTALMICA	iv. Escuela Espejo de Varones
E. HOTEL	v. Centro de Artes Contemporaneas
F. CLINICA/HOTEL	vi. Colegio Nacional Mejia
G. HOTEL HILTON COLON	vii. Consejo Provincial de Pichincha

EDUCACION	ENTIDADES PUBLICAS - PRIVADAS	SALUD
17. ESCUELA EUGENIO ESPEJO	29. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA	
21. COLEGIO PARTICULAR MIXTO 24 DE JULIO	33. SRI	
22. CENTRO PATRONATO SAN JOSE	57. MPD	6. CENTRO DE SALUD PLAZA DE LA REPUBLICA



	Average of Precio Venta (US\$)									
	0 a 20000	20000 a 30000	30000 a 40000	40000 a 50000	50000 a 60000	60000 a 70000	70000 a 80000	80000 a 90000	90000 a 100000	Grand Total
<b>casas</b>	18,000	28,252	34,600	45,733	54,486	65,280	75,535	84,840	96,703	64,807
Norte				42,000	53,000	64,840	75,734	84,840	96,703	82,676
Sur	18,000	28,252	34,600	46,480	54,651	65,500	74,940	84,840	96,703	49,490
<b>Departamentos</b>		28,231	35,483	45,037	56,857	66,125	74,521	85,379	94,012	72,177
Centro				44,522	53,127	65,585				54,411
Norte				39,366	45,866	57,380	74,742	85,379	94,012	78,087
Sur		28,231	31,600	44,556	57,079	69,790	70,100			46,230
<b>Grand Total</b>	<b>18,000</b>	<b>28,239</b>	<b>35,306</b>	<b>45,204</b>	<b>55,727</b>	<b>65,984</b>	<b>74,683</b>	<b>85,323</b>	<b>94,710</b>	<b>70,535</b>



**cliente** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

**consultor** Wilson Mogro

**equipo** Paco Jijón  
 Paco Salazar  
 Estefanía Chavez  
 Nelly Estevez  
 Ana María Hernandez

**fecha** marzo 2011  
 julio 2011