

RESUMEN EJECUTIVO URBANIZACIÓN SPONDYLUS

A QUIEN CORRESPONDA

Estimados representantes Financieros, DSP INDUSTRIAS de Quito Ecuador es la Empresa Promotora, dueña de los terrenos y desarrolladora del proyecto totalmente privado.

INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO

Geográficamente la ciudad de Manta se ubica al Sur / Oeste de la provincia de Manabí entre las coordenadas 00° 57' Latitud Sur y 80° 42' Longitud Oeste, con una altura promedio de 20 m.s.n.m. El clima de la zona es cálido húmedo en invierno y cálido seco en verano con una temperatura que se mantiene alrededor de 24,8°C y una humedad relativa media anual del 77%. La fuerte economía local basada en varias actividades productivas que se encuentran articuladas con los mercados mundiales gracias a sus infraestructuras aeroportuarias ha ocasionado un crecimiento poblacional y urbano de la ciudad de Manta, constituyéndola como una de las de mayor desarrollo de la región y el país.

Bajo este preámbulo, la sociedad urbana actual demanda una serie de bienes y servicios, entre ellas, la vivienda, debido a la ausencia del Estado en las últimas décadas en temas de vivienda y sumando a este, la falta de políticas y planes emergentes en todo lo que enmarca el tema de habitar, sobre todo en el ámbito de interés social, eso en cuanto al contexto nacional, ya en nuestro territorio local, Manta se calcula un déficit cuantitativo habitacional para la ciudad de aproximadamente 21.000 unidades. La generación de nuevos proyectos inmobiliarios en los últimos 20 años ha sido posible gracias a la inversión de sector privado, quien ha sido el actor principal en el crecimiento económico que se ha generado en Manta y hasta la fecha se han más de un centenar de proyectos de esta categoría, dado a que en gran porcentaje el déficit de vivienda apunta a los sectores sociales medios, que tienen capacidad de crédito en el sistema financiero.

Y es gracias a este precedente es que la Constructora e Inmobiliaria DSP INDUSTRIAS S.A., promotor inmobiliario se suma al grupo de inversionistas y constructores que han puesto su atención en Manta y que con gran entusiasmo y visión ven la posibilidad de crear un nuevo y completo producto de vivienda unifamiliar, es tal la razón que este proyecto denominado como urbanización Spondylus, una iniciativa privada dirigida a las familias requieren espacios con servicios debidamente regulados para vivienda con niveles de confort y calidad y que pueden acceder a los beneficios y créditos que otorga el Gobierno Central como y también de los organismos privados.

Con los antecedentes expuestos, se encuentra Ubicado en la Provincia de Manabí , Cantón: Manta zona sur, Parroquia: Eloy Alfaro, Sector: San Carlos, Dirección: Vía nueva de la ruta del SOL "SPONDYLUS", en uno de los sectores de mayor plusvalía y crecimiento habitacional como comercial, cabe recalcar que nos encontramos cerca de plazas comerciales, gasolineras, Gimnasios, a diez minutos de Playa Murciélago, Playa San Mateo, Playa Marianita, a cinco minutos del Mall del Pacifico, Barbasquillo, encontrándonos junto de Proyectos Habitacionales como Ciudad del Sol, Ciudad del Mar, Urbanización Nahia, etc.

ASPECTOS FISICOS DEL TERRENO

El terreno donde se implementará el proyecto tiene las siguientes características:

Ubicación Técnica

El terreno se encuentra localizado sobre la vía Spóndylus al Sureste de la ciudad de Manta, dentro del perímetro urbano. Este sector tiene determinado su Uso de Suelo como Urbano Consolidado dado que se encuentra en la ciudadela San Carlos II construida por por el GAD Manta y que hoy en día ha estimulado el asentamiento acelerado de nuevas viviendas de manera adyacente.

El Terreno, Forma y Dimensiones

El terreno donde se implementará el proyecto tiene una superficie de 7.00 ha, de forma irregular, su topografía es regular plana y lo que con las variaciones de niveles permite una agradable incorporación del proyecto.

Infraestructuras de Servicios

El terreno en donde se está implantando el proyecto Spondylus, está dentro de la zona urbana de Manta en la parroquia Manta y mantiene total acceso a infraestructura y servicios básicos de energía eléctrica, telefónica, agua potable, y servicio de recolección de basura, etc.; adicionalmente, el gobierno autónomo de Manta está desarrollando un proyecto de rehabilitación vial que permitirá a los usuarios desplazarse y disponer fácilmente de los equipamientos urbanos locales así como la construcción de un mega parque frente a la costa al cual, se encuentra a alrededor de 5 minutos en automóvil.

CONCEPCIÓN FORMAL

El esquema de diseño sobre el cual se plantea el proyecto urbanístico responde a los actuales requerimientos en cuanto a servicios y espacios públicos accesibles, se plantea una zonificación sectorizada, agrupadas por tamaños de lotes en grupos no mayores a 1 unidades por cuadra, la cual permitirá a los residentes acceder a sus predios con mayor rapidez, y así mismo trasladarse de mejor manera los equipamientos y salidas al exterior del proyecto.

La trama vial surge del acoplamiento con la topografía del terreno para facilitar las redes de los sistemas de infraestructura sanitaria, en la trama urbana se destaca como hemos mencionado con anterioridad la localización de los predios para zonas para viviendas unifamiliares, están implantadas en las áreas de mayor riqueza visual, y, dispone de una cuantiosa área verde y comunal ubicada en una zona equidistante a las demás áreas residenciales, lo que la convierten en una urbanización acorde a los requerimientos de las normas de diseños urbanos actuales.

La estructura vial está basada en los requerimientos técnicos que están implícitos en la ordenanza de normas de urbanismo actual. Esto brindara una fácil conectividad y segura movilidad a sus usuarios, de la misma manera, dispone de una vialidad peatonal que la hace accesible y con recorridos agradables.

Desde su entorno, la urbanización constituirá en un nuevo referente primero del sector y consiguiente de la ciudad, y además, como es de esperarse alentará la tendencia urbana del sector donde estará ubicado el proyecto para nuevas inversiones, consolidando así el suelo urbano, lo que permitirá equilibrar la plusvalía e incrementar los beneficios tributarios a favor del gobierno autónomo de Manta.

Zonificación

La topografía del terreno y el aprovechamiento del paisaje interno y externo originó que la urbanización este constituida por 4 manzanas, donde se tendría la posibilidad de tener dos ingresos por ser una urbanización abierta que se vincula a la planificación vial municipal, por lo que podrá ingresar desde la gasolinera Palmetto, siendo esta su ingreso principal o desde el barrio San Carlos II desde una vía existente y que sería ampliada hasta la urbanización.

Los Lotes

Los dos sectores destinados a viviendas se integran por 10 manzanas y estas a su vez por 200 lotes unifamiliares de aproximadamente 200m2 cada uno, cumpliendo con la reglamentación vigente de lote mínimo para la ciudad de Manta.

Áreas Comunales

La superficie para áreas de uso comunal y zonas verdes para recreación es de 9000m², cumpliendo con lo requerido en la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta; adicionalmente, la baja densidad poblacional en la urbanización, y los jardines en la vía principal, mejorará notablemente la proporción de las zonas verdes, enriqueciendo el entorno natural. En este equipamiento es conformado por dos áreas, el Área comunal 1, 2, 3 y Área verde 1, 2, 3

Vías

El sistema vial de la urbanización, como ya se mencionó el mismo fue diseñado de conformidad con la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta teniendo 8547m², por lo que sus dimensiones y pendientes están en función de la jerarquía; la movilidad al interior de la urbanización y el grado de relación entre los diez sectores; la topografía; la seguridad; las visuales y el paisaje; la densidad poblacional y el tráfico; Vale acotar que se ha considerado el escurrimiento de las aguas lluvias para que estas puedan drenar por las cunetas hasta los puntos más bajos donde se ha planificado la ubicación de sumideros de calzada y un colector principal recolector de aguas lluvias independiente que dispondría las escorrentías en el punto autorizado por la EPAM.

Ubicación fotográfica



Factibilidad Financiera

RESUMEN EJECUTIVO PROYECTO URBANIZACION

AREA TOTAL	59467	M2
------------	-------	----

CUANDRO DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA M2	PORCENTAJE %
AREA DE LOTES	38653.55	65.00%
AREA DE CIRCULACION	10109.39	17.00%
AREA COMUNAL	4757.36	8.00%
AREA VERDE	5946.7	10.00%
AREA VERDE	59467	100.00%

VALOR SOLICITADO DE FINANCIACION	\$ 6,000,000.00
----------------------------------	-----------------

GASTOS	
	COSTOS
COSTO DE TERRENO	\$ 3,568,020.00
PLANIFICACION	\$ 89,664.00
URBANIZACION	\$ 1,427,208.00
IMPREVISTOS	\$ 9,340,000.00
CONSTRUCCION	\$ 934,000.00
TASAS E IMPLESTOS	\$ 185,329.01
INDIRECTOS	\$ 702,150.00
VENTAS	\$ 792,000.00
INTERES	\$ 358,304.70
	\$ 17,396,675.71

INGRESOS

DESCRIPCION	UNIDADES HABITACIONALES	AREA UTIL DE VENTA DE UNIDAD HABITACIONAL	PRECIO VENTA	VENTA TOTAL
VIVIENDAS TIPO 1	100	100	\$ 105,000.00	\$ 10,500,000.00
VIVIENDAS TIPO 2	60	125	\$ 135,000.00	\$ 8,100,000.00
DEPARTAMENTOS TIPO 1	60	80	\$ 80,000.00	\$ 4,800,000.00
DEPARTAMENTOS TIPO 2	30	100	\$ 100,000.00	\$ 3,000,000.00
				\$ 26,400,000.00

UTILIDAD DEL PROYECTO	\$ 9,003,324.29	TIR:	16.00%
% UTILIDAD	34.10%	VAN:	\$ 1,947,236.63

Artes del Proyecto

