



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O**

**Quito, D.M., 20 de julio de 2021**

**Asunto:** CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA

Señora  
Luz Elena Coloma Escobar  
**Concejala Metropolitana**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor  
Bernardo Abad Merchan  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Sobre el proyecto "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA", que se desarrollara en el predio N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050, antigua Cervecería Nacional, ubicado entre las calles: Rodrigo de Chávez, de características Colectora, 5 de Junio y Francisco Barba. El predio en el cual se desarrollará el proyecto se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales, con catalogación Parcial Rehabilitable y plantea un área bruta de 29361,33 m<sup>2</sup> de construcción y 448 estacionamientos, cuyo único acceso vehicular es por la calle Francisco Barba de acuerdo a los planos presentados.

El proyecto se ubica frente a la estación Magdalena del Sistema de Transporte Metro de Quito, por lo que causa extrema preocupación el nuevo flujo vehicular que se genere en las calles Rodrigo de Chávez y 5 de Junio, que son contiguas al proyecto así como las vías aledañas.

#### **Análisis**

Este proyecto se implantará sobre un bien patrimonial y trata sobre la construcción de un centro comercial (obra nueva), por lo que se debe partir por las siguientes definiciones:

De acuerdo a Ordenanza 210 de 12 de abril de 2018 (en adelante Ordenanza 210), en los cuadros CIUU se establece como simbología de la tipología de centro comercial "CM4", por lo que los Centros Comerciales corresponde a Comercio de Ciudad o Metropolitano.

En la Ordenanza Metropolitana 210, en el numeral 1.1.7 Actividades de Comercio y



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O

Quito, D.M., 20 de julio de 2021

Servicios del ANEXO: PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, establece que:

**“Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, **que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal;** demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales (lo subrayado me pertenece)

**Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.-**

Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo informe de la entidad responsable de movilidad y obras públicas.

(...)"

**"Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios:**

â(...)

- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda.

(...)

- En el Centro Histórico de Quito y las Áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.

â(...)

- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburiíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley"

De acuerdo a lo establecido en el numeral 2.3.1 Condiciones de Ocupación de los Retiros, del anexo de la ordenanza 210 establece que:

"â(...)

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O**

**Quito, D.M., 20 de julio de 2021**

*prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos”*

Además se debe analizar lo estipulado en el Código Municipal en el artículo III.6.158:

*“Art. III.6.158.- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario, las solicitudes de LMU (20) siguientes:*

*a. Las siguientes Intervenciones Constructivas Menores:*

*i La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente. ii. Las obras civiles singulares.*

*b. Las siguientes Intervenciones Constructivas Mayores:*

*i Las obras de nueva edificación, de proyectos modificatorios y proyectos ampliatorios sujetas a las siguientes condiciones y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano:*

*Que la intervención constructiva no esté sometida a Evaluación Ambiental. - Que la nueva edificación no esté destinada al uso industrial de alto impacto (I3) y de alto riesgo (I4). - Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados. - En proyectos que no sean de vivienda y que requieran de 100 o más estacionamientos.*

*ii. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.*

*iii. Las obras de nueva edificación cuya planificación se realiza bajo el régimen de copropiedad.*

*iv. Cualquier tipo de intervenciones constructivas no previstas en el procedimiento simplificado, que suponga modificar, incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.*

Por lo que para obtener la LMU 20 debería acogerse a lo establecido en los siguientes artículos del Código Municipal:

***"Art. III.6.161.- Trámite.***

*1. El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general, con las siguientes variaciones:*

*a. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (20). Su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:*



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O**

**Quito, D.M., 20 de julio de 2021**

- i. La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;*
  - ii. El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;*
  - iii. El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;*
  - iv. La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y, v. Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.*
- b. Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las demás Secretarías Metropolitanas relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada dependencia municipal.*
- c. En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; y, se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario, o su delegado, requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.*
- d. Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.*
- e. Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.*
- f. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario adoptará su decisión de otorgar o negar la LMU (20), acto administrativo que deberá ser notificado al administrado. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.*
- 2. En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el proceso desde la Secretaría culminará con la expedición del*



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O**

**Quito, D.M., 20 de julio de 2021**

*informe de recomendaciones para el Concejo Metropolitano, que, como órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, expedirá la ordenanza especial correspondiente.”*

Estas inquietudes se dio a conocer al delegado del despacho en las sesiones de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas de fechas 7 y 16 de julio de 2021, para lo cual la delegada de Procuraduría Metropolitana manifestó que para aclarar las inquietudes respecto a si solo se debe seguir el procedimiento para bienes inventariados o seguir lo establecido en los artículos del Código Municipal ya mencionados, se debería realizar la consulta formal a Procuraduría, hecho que no fue aceptado por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas.

Además en la sesión extraordinaria de Comisión de Áreas históricas de fecha 14 de Julio de 2021, el Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat Vivienda manifestó entre otros puntos, que para poder solicitar el estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos, se debe seguir lo que determina la Resolución de Alcaldía A 017 de 4 de septiembre de 2017 en el punto 4.2 Requisitos para la emisión de certificados de conformidad previa a la aprobación de planos arquitectónicos de proyectos nuevos, en el punto:

“(…)

***En proyectos de vivienda o de usos mixtos que se vayan a implantar en lotes con accesos a través de vías colectoras rurales y urbanas, y de mayor jerarquía que requieran 200 o más estacionamientos se anexará:***

*. El estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobados por la Secretaría de Movilidad. (...)*

Con esta intervención intentó justificar desde su punto de vista que este proyecto no necesita el estudio de impacto a la circulación, pero una vez revisada la normativa legal vigente se puede establecer que los usos mixtos no corresponden a Centros Comerciales ni a CM4, por lo que se trata de una interpretación extensiva de la norma.

Con los antecedentes expuestos me permito informarles que una vez revisado el expediente con el cual aprobó la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas el proyecto denominado “CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA” para conocimiento de la Comisión de áreas Históricas, no cuenta con la siguiente documentación necesaria para su tratamiento y aprobación:

- a) No presenta informe técnico favorable de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, de acuerdo a IRM del predio.
- b) No detalla si tiene o no afectación por faja de protección de EPMAPS, de acuerdo a



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O**

**Quito, D.M., 20 de julio de 2021**

IRM.

- c) No se adjunta ICUS emitido por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.
- d) Informe de condiciones específicas determinadas por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda
- e) Informe de la Secretaria de Ambiente
- f) Informe de la Empresa Pública de Movilidad y Obras Publicas

Al revisar los planos del proyecto, los que se encuentran en PDF, de lo que se visualiza la implantación del proyecto, no cumple con los retiros de al menos 10 m desde la línea de fábrica, por lo que es necesario se certifique que este proyecto cumple con este retiro.

Además solicito que a través de la Comisión de Áreas Historias se requiera el criterio legal a Procuraduría Metropolitana sobre la aplicación del Código Municipal para proyectos de 5000 m2 en áreas patrimoniales, ya que con ese criterio se tendrá certeza de si es o no necesario el Informe de las Secretarías respectivas y el estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

Cabe resaltar que este despacho está de acuerdo en impulsar todos los proyectos que dinamicen la economía el Distrito Metropolitano, siempre y cuando los impactos negativos sean absorbidos por el promotor y se cumpla con la normativa Metropolitana.

Estas observaciones y petición las realizo en el marco de mis competencias como Concejala Metropolitana establecidas en el COOTAD

Atentamente,

Sra. Marcia Maria Elena Mendez Viteri  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Anexos:

- irm coral sur.pdf



*Luis Robles Pusda*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0086-O**

**Quito, D.M., 20 de julio de 2021**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2021-07-19	
Aprobado por: Marcia Maria Elena Mendez Viteri	mm	DC-RPL	2021-07-20	

