



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. -

Asunto: Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "Centro Comercial La Magdalena"

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2563-O, de 2 de julio de 2021 y sus anexos, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, Ing. Darío Gudiño, relacionado con el Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "Centro Comercial La Magdalena"

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2563-O, de 2 de julio de 2021, suscrito por el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, remitió a la Secretaria General del Concejo Metropolitano el Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "Centro Comercial La Magdalena"; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-054, el cual en su criterio técnico menciona:

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** para el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA"; en el predio N° N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.



2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-014, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería estructural (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL**, para el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA” se desarrolla en el lote con predio N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.”

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-015, el cual en sus conclusiones menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería eléctrica (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA** para el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA”, en el lote con predio N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.”

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-014, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería estructural (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA HIDROSANITARIA**, para el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA” se desarrolla en el lote con predio N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.”



II. PROPUESTA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Centro Comercial La Magdalena”, mismo que está ubicado en la parroquia Magdalena.



SILOS

Se plantea rehabilitar los silos de la antigua fábrica de cerveza, los mismos que serán integrados con el Centro Comercial (obra nueva) que se emplazará en la esquina de la Av. Rodrigo de Chávez y Av. 5 de junio, a través de un elemento de transición el cual es un cubo de cristal, totalmente transparente, que conectará visualmente tanto el exterior como el interior, dentro de este se ubicará el ascensor panorámico que recorrerá los diferentes niveles del nuevo Centro Comercial. La construcción que está ubicada sobre los silos será rehabilitada proponiendo un restaurante panorámico, que incluye el aprovechamiento de las losas de cubierta de los silos como miradores y áreas complementarias.



ESTADO ACTUAL



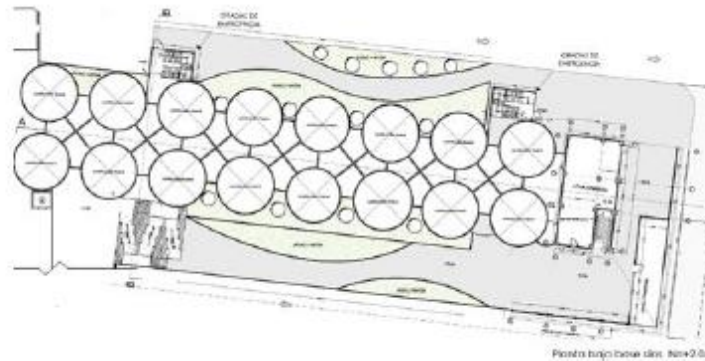
PROPUESTA



Estará conformado por

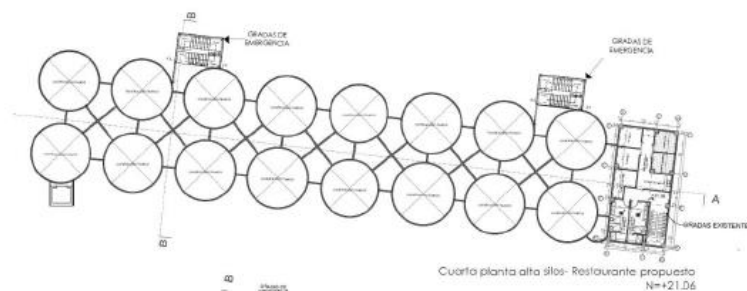
PLANTA BAJA DE LOS SILOS N+2.04

Local Comercial 1, Local Comercial 2, circulación interna, áreas verdes, corredor frontal silos



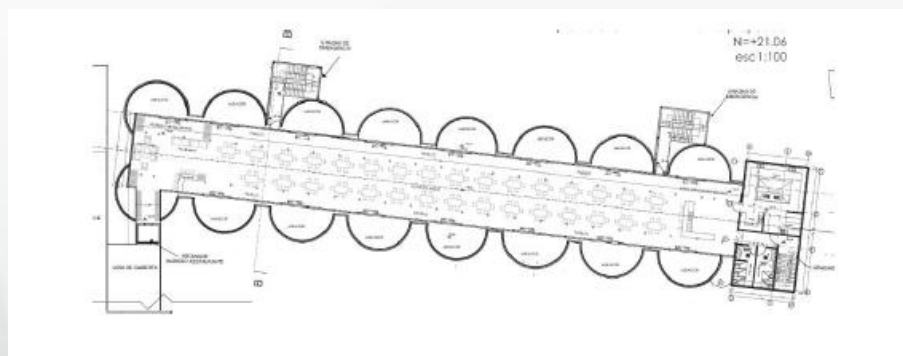
CUARTA PLANTA ALTA DE SILOS N+21.06

Área de apoyo al restaurante, baños y circulación



QUINTA PLANTA ALTA DE LOS SILOS N + 25.26

Área de cocina, zona de mesas, zona de cocina en vico, vestíbulo del restaurante, baños del restaurante, circulación.





BALAUSTRADA

La recuperación de este sector también contempla la intervención en las Balaustradas y muros de Piedra; y todos los elementos que los componen serán intervenidos como: Pasamano el mismo que será restaurado en las partes afectadas, igualmente los Balaustres,



ESTADO ACTUAL



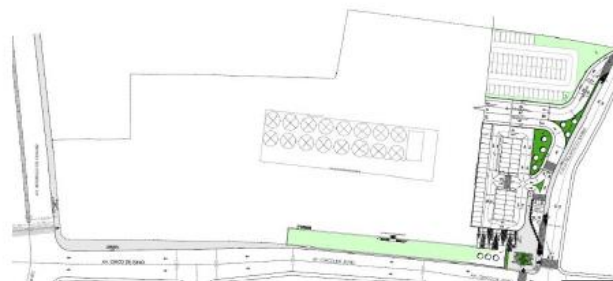
PROPUESTA

serán sometidos a la reposición y restauración. El Zócalo será pulido, y pintado de color blanco. La franja que queda entre las molduras será pintada con el color de los balaustres. El Muro de piedra será recuperado removiendo el revocado y la pintura de grafitis y las gradas de igual manera serán recuperadas.

CENTRO COMERCIAL

El Centro Comercial, como obra nueva, tiene un área total de construcción de 28.503,44M2 distribuidos en 5 niveles (de acuerdo a los datos del cuadro de área presentado). Está conformado por los siguientes espacios:

Nivel -5.71: Parqueaderos

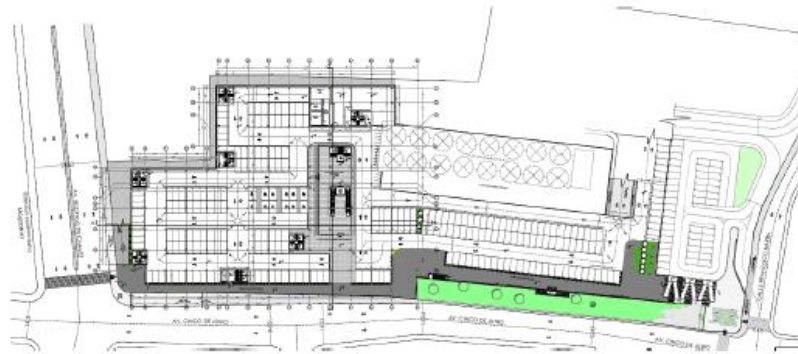


PLANTA NIVEL -5.71



Nivel -3.71: Jardín

Nivel 0.00: Planta de parqueaderos: Lobby de acceso hacia planta baja, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, cisternas, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores, escaleras de emergencia, parqueaderos cubiertos, parqueaderos al aire libre, paseo de las araucarias.

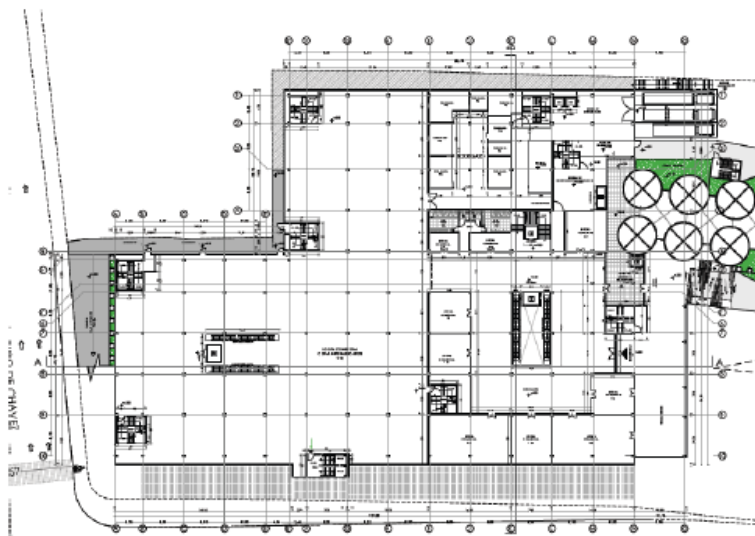


PLANTA NIVEL 0.00



PLANTA NIVEL -3.71

Nivel +4.00: Planta baja de Centro Comercial: Lobby de acceso a restaurante, Local comercial 101,102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Local comercial 110 coral hipermercados,

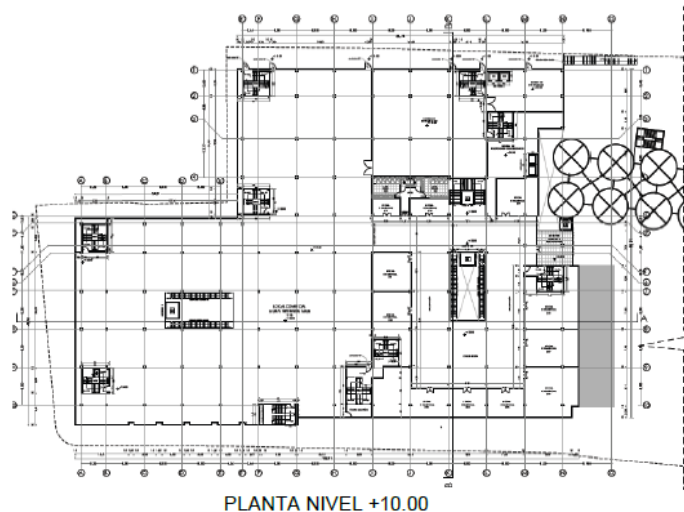


PLANTA NIVEL +4.00

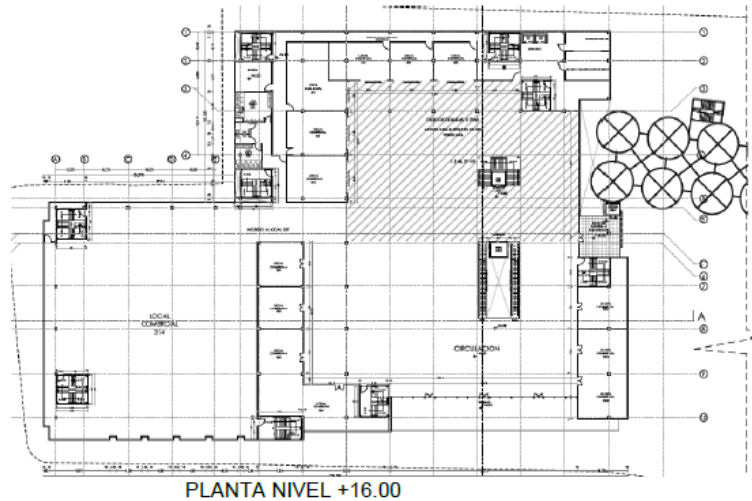


Baños, circulación en pasillos de centro comercial, Bodegas, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores centro comercial, circulación vertical en gradas de emergencia, circulación vertical en local 110, terraza exterior, parqueaderos exteriores, corredor posterior de silos, áreas verdes.

Nivel +10.00: Primera planta alta Centro Comercial: Lobby de acceso a restaurante, Local comercial 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 211, Local comercial 110 coral hipermercados, Bodega supermercado, bodega recepción de concesionarios, baños, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores centro comercial, circulación vertical en local 110, circulación vertical en gradas de emergencia, circulación en pasillos de centro comercial.

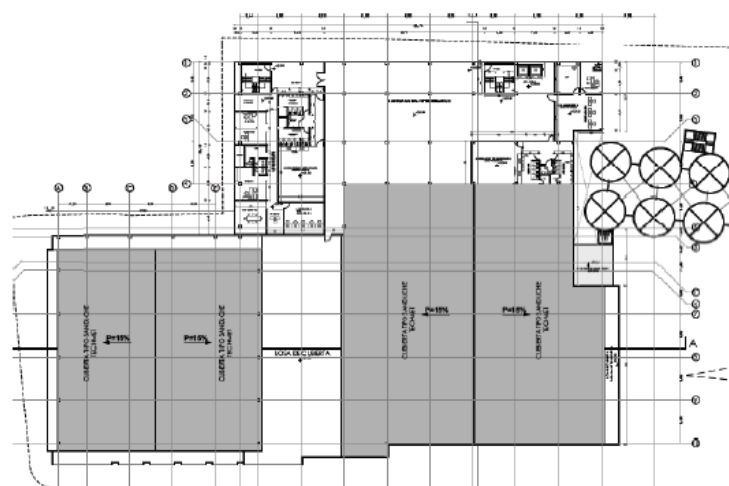


Nivel +16.00: Segunda Planta alta Centro Comercial: Lobby de acceso a restaurante, Local comercial 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, Patio de comidas, baños, área de servicio de centro comercial, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores centro comercial, circulación en pasillos de centro comercial, circulación vertical en gradas de emergencia, terraza exterior.



PLANTA NIVEL +16.00

Nivel +22.00: Tercera planta alta Centro Comercial: Oficinas administrativas Inmobiliaria Piedra Huasi, comedor, vestidores y baños de centro comercial, circulación, oficinas administrativas Coral Hipermercados, comedor, vestidores y baños Coral Hipermercados, bodegas de Coral Hipermercados, circulación vertical en gradas de emergencia.



PLANTA NIVEL +22.00



- El área bruta es de 29361,33m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A.01.
- El COS total propuesto es de 118,67% y el COS total del IRM es 320 %.
- El COS en planta baja propuesto es de 28,06% y el COS en planta baja del IRM es 80%.
- Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tiene informe favorable, (se adjunta el informe)

III. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE**, al proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA"; en el predio N° N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.

IV. CONCLUSIONES

Se remite el proyecto definitivo a la Secretaría General del Concejo para que se continúe con el trámite respectivo para la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, previo a la obtención de los Certificados de Conformidad en la Secretaría, de Territorio, Hábitat y Vivienda una vez que cuenta con dicha aprobación.

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión realizada el día viernes 16 de julio, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar la aprobación del proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA"; en el predio N° N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.

Atentamente,



Viviana Figuera
Arq. Viviana Figuera

Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio

Patricio Guerra
Cronista de la Ciudad

Arq. Mercedes López
**Delegada del Colegio de Arquitectos -
Pichincha**

Arq. Vicente Rodríguez
**Delegado de la Administración Zonal Eloy
Alfaro**

Arq. Diego Avilés
**Delegado del Instituto Metropolitano de
Patrimonio**

CERTIFICADO DE LA VOTACIÓN:

El Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) certifica que la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio expidió la presente Recomendación dirigida a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio; misma que fue conocida, tratada, debatida y aprobada en el seno de la Subcomisión Técnica, en sesión extraordinaria realizada el día viernes 16 de julio de 2021, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figuera, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Arq. Mercedes López, delegada del Colegio de Arquitectos – Pichincha; Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad; Arq. Diego Avilés, Delegado del Instituto



de Patrimonio; Arq. Vicente Rodríguez, Delegado de la Administración Zonal Eloy Alfaro
A FAVOR total cinco (5); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN
BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 16 de julio de 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)