

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3375-O

Quito, D.M., 27 de agosto de 2021

**Asunto:** Solicitud de informes referentes al proyecto "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA"

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

De mi consideración:

En atención al trámite STHV-DMGT-2021-3193-O, ingresado a esta Secretaría el 26 de agosto de 2021, mediante el cual la Secretaría de Movilidad remite el criterio técnico funcional emitido por la misma, en cuanto a la calle Francisco Barba; al respecto la Secretaría informa lo siguiente:

**I. ANTECEDENTES:**

- 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, ubicado en las calles 5 de Junio, Rodrigo de Chávez y Francisco Barba, barrio Los Dos Puente, parroquia La Magdalena, propiedad de CORALHIPERMERCADOS CIA.LTDA. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- El inmueble ubicado en el lote con predio N° 3697430, con clave catastral 30403-03-050, se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales, con catalogación Parcial Rehabilitable.
- Mediante oficio N° STHV-DMGT-2021-2563-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite los informes técnicos favorables de arquitectura e ingenierías del proyecto definitivo Centro Comercial La Magdalena, así como el informe favorable de medios de egreso.
- Mediante Oficio N° SM-2021-1824, la Secretaría de movilidad informa y solicita "(...)17 de julio de 2021, la empresa Coral Hipermercados Cia.Ltda., promotora del proyecto "Centro Comercial La Magdalena", por medio del su representante legal el señor Willam Alexander Vélez Vanegas solicita "(...) por primera ocasión a esta Secretaría la revisión y de ser el caso la aprobación del Estudio de impacto a la circulación de tráfico del proyecto "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA";

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3375-O

Quito, D.M., 27 de agosto de 2021

*ante lo expuesto, me permito solicitar muy gentilmente que dentro del ámbito de sus competencias se sirva remitir una copia de los siguientes Informes Técnicos referentes a este proyecto(...)*”.

- Con Oficio N° STHV-DMGT-2021-3193-O, de fecha 17 de agosto de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite los informes solicitados indicando además en la parte pertinente lo siguiente:

*“(...)Por todo lo expuesto y con base a la normativa legal invocada, el proyecto arquitectónico denominado “Centro Comercial La Magdalena”, es una edificación para uso comercial y de servicios, ya que cuenta con usos (oficinas y comercios) en su propuesta de diseño, no requería presentar “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” en vista de que el proyecto presentado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda establece que los ingresos y salidas vehiculares se realizarán por la vía local “CALLE FRANCISCO BARBA”; por lo que la STHV emitió el informe favorable respectivo para que continúe el proceso de aprobación en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. (...).*

## **II. ANALISIS TECNICO FUNCIONAL EMITIDO POR LA SECRETARIA DE MOVILIDAD**

*Textualmente la parte pertinente del Oficio N° SM-2021-2039, de fecha 26 de agosto, emitido por la Secretaría de movilidad dice lo siguiente:*

*“(...) Al respecto, me permito poner en su conocimiento el criterio técnico emitido por esta Secretaría en referencia a lo indicado en el párrafo precedente, mediante Informe Técnico IT-SM-DMPPM-155-2021, en el cual se concluye y recomienda lo siguiente: “Por lo expuesto en el presente documento y de acuerdo a la norma vigente citada, se determina que la calle Francisco Barba, es una vía colectora. Por tal razón, y considerando que el “Centro Comercial La Magdalena” colinda con tres vías colectoras, este requiere de la aprobación de un estudio de Impactos a la Circulación del Tráfico, cuyas Medidas de Mitigación deberán garantizar la disminución de los posibles impactos que serán generados por el equipamiento sobre las vías públicas circundantes; la Av. Mariscal Sucre, 5 de Junio y Av. Rodrigo de Chávez. Dentro del mismo contexto, es pertinente solicitar y recomendar que este tipo de nuevos equipamientos comerciales que ofertan sus servicios de forma sectorial, zonal y barrial, generando un importante impacto en el tráfico vehicular de las vías aledañas a los mismos, no sean considerados dentro de análisis de reducción de número de estacionamientos requeridos por norma, sin que antes se analice el estudio de mercado que determine la población real y proyectada que se verá beneficiada y atraída por estos equipamientos. Las conclusiones y recomendaciones emitidas en el presente informe, consideran la potencial réplica de*

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3375-O

Quito, D.M., 27 de agosto de 2021

*esta propuesta urbana en otras zonas del Distrito, por lo que es necesario sean consideradas para futuros pronunciamientos. (...)*

**III. ANALISIS TECNICO REALIZADO POR LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:**

Para la emisión del Informe técnico favorable la Secretaría realizó el siguiente análisis sustentado en la normativa vigente:

**CALLE FRANCISCO BARBA**

En lo que se refiere a la calle Francisco Barba, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la ha catalogado como una vía local, toda vez que luego de realizar una inspección al sitio, se evidenció que tiene un ancho total de 14,00m con una calzada de entre 7,00 y 9,00m de ancho y aceras que fluctúan entre 1,50m a 3,00m de ancho, adicionalmente existe señalética vertical que indican la presencia de “2 reductores de velocidad” con un límite de velocidad de 25km/h, además la mencionada vía tiene 1 carril por sentido, y no permite estacionamiento lateral, como se muestran en los gráficos adjuntos.



Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3375-O

Quito, D.M., 27 de agosto de 2021



En tal razón, según la inspección realizada y revisada la normativa legal vigente, esto es el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas que constan dentro de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo que a continuación se muestra, la vía Francisco Barba se enmarca dentro de una vía local, independientemente de la longitud que mantenga.

**Vías Locales.** - Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3375-O

Quito, D.M., 27 de agosto de 2021

- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

Cuadro N° 1.- Especificaciones mínimas para vías urbanas

TIPO	DIMENSIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS										CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS		
	N° de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Pavimento m.	Acera s m.	Espaldón Interno m.	Espaldón Externo m.	N° Carriles estacionam.	Ancho carriles de estacionam. m.	Ancho total de Vía m.	Distancia paralela entre ejes viales m.	Longitud de la Vía m.	Velocidad de proyecto Km/h.	Velocidad Máxima de operación Km/h.
Expressal	3	3.65	6		1.05	2.5			35	3001 ó >	Variable	90	90
Semi-Expressa	2	3.65	6		0.5	2			25.6	1501-3000	Variable	70	70
Arteriall	3	3.65	4	5					35.9	1501-3000	Variable	70	60
Colectoras4													
A	2	3.65	4	3.5			2	2.2	30	501-500	1001 ó >	70	50
B	2	3.5		2					18	400-500	501-1000	50	40
Locales4	N° total carriles												
C	2	3		3			2	2	16		401-500		
D	2	3		3			1	2	14		301-400		
E	2	3		3					12		201-300		
F	2	3		2					10		101-200		
G	2	2.8		1.2					8		Hasta 100		
Escalinatas3		3				1.5			6				

Sin embargo, mediante oficio No. SM-2021-2039 de fecha 26 de agosto de 2021, la Secretaría de Movilidad, remite el informe técnico No. IT-SM-DMPPM-155-2021 de 24 de agosto de 2021, en el que en la parte pertinente a “CONCLUSIONES”, indica; “(...)Por lo expuesto en el presente documento y de acuerdo a la norma vigente citada, se determina que la calle Francisco Barba, es una vía colectoras(...)”, (Las negrillas me pertenecen), en tal razón, al ser la Secretaría de Movilidad, la entidad rectora de las políticas públicas metropolitanas para el desarrollo de la movilidad, que incluye la regulación y el control del tránsito y el transporte terrestre, la promoción de la seguridad

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3375-O

Quito, D.M., 27 de agosto de 2021

vial y el desarrollo de la infraestructura para la movilidad en el Distrito Metropolitano de Quito; a través de la planificación estratégica y el alineamiento de la gestión de los entes municipales del sector y articulando con las entidades estatales competentes, propendiendo al establecimiento de condiciones de accesibilidad y conectividad para todos quienes habitan en el DMQ, bajo los principios de universalidad, solidaridad, subsidiaridad, participación y equidad, esta Secretaría pone en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio dicho informe al ser emitido por el ente rector de la movilidad.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- SM-2021-2039

Anexos:

- INFORME TÉCNICO HIDROSANITARIO STHV\_IS 014
- INFORME TÉCNICO ESTRUCTURAL STHV\_IES 014
- INFORME TÉCNICO ELÉCTRICO STHV\_IE 015
- INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV\_IA 054
- IT-SM-DMPPM-155-2021.C.C.La Magdalena-signed.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Susana de las Mercedes Noroña Galindo	smng	STHV-DMGT	2021-08-27	
Revisado por: Viviana Vanessa Figueroa Parra	vvfp	STHV-DMGT	2021-08-27	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2021-08-27	

