

## INFORME TÉCNICO No. AZCA-UTV-001-2021

**ASUNTO: ELIMINACIÓN DEL TRAZADO VIAL DE LA CALLE FERNANDO GUACHAMIN - BARRIO "ANA MARÍA"- SECTOR ZABALA –PARROQUIA CALDERÓN.**

**Fecha:** 25 de enero de 2021

### ANTECEDENTES:

Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0900-O, de 20 de noviembre de 2019, asunto: Informe técnico respecto a la aprobación de la calle Fernando Guachamín. En el cual solicita: "se remita el informe correspondiente según lo acordado en las mesas de trabajo, con la finalidad de dar respuesta a lo requerido por la Comisión de Uso de Suelo.".

Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1810-O, de 07 de julio de 2020, asunto: Informe y Criterio Técnico respecto del trazado vial que aprobó la calle Fernando Guachamín, Barrio Ana María, Parroquia Calderón (Ticket GDOC) 2019-004062), en el que dice: "(...)Como es de su conocimiento, mediante oficio No. STHV-DMGT-2020-1292-O, de fecha 28 de abril de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial remitió al Señor Concejal René Patricio Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso y Ocupación del Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Informe y Criterio Técnico respecto del trazado vial que aprobó la calle Fernando Guachamín, barrio Ana María, parroquia de Calderón. Con fecha 29 de junio de 2020, a partir de las 9h00 se llevó a cabo la Sesión Ordinaria No. 046 de la Comisión de Uso del Suelo en la cual, en el punto No. 3 del orden del día se trató el tema: "Conocimiento y resolución respecto a la eliminación del trazado vial de la calle Fernando Guachamín, barrio Ana María, parroquia Calderón." Luego de la exposición de los técnicos de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial sobre este tema, los señores Concejales miembros de la Comisión, hicieron algunas observaciones y se dispuso se elabore un alcance al Informe Técnico presentado, quedando pendiente la respectiva resolución sobre su requerimiento."

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2231-O, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy; en el que indica: "(...) Por medio del presente remito la Resolución No. 074-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria del 29 de junio de 2020.(...)"

❖ Resolución No. 074-CUS-2020

"(...) **resolvió** solicitar a la Administración Zonal Calderón emita un nuevo informe a en el que emita su criterio técnico y legal favorable o desfavorable; y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emita un informe concluyente; ambas dependencias tomando en cuenta las siguientes observaciones formuladas por los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo:

- Considerar que la calle Fernando Guachamín no tiene razón de existir porque afectaría a una serie de lotes del sector, lo cual implicaría expropiaciones y daños a los referidos lotes.
- Aclarar en los informes de la Administración Zonal y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien es el petionario.
- Considerar que la calle Fernando Guachamín consta en el mapa vial B3 – C2, que fue aprobado mediante Ordenanza Nro. 209 la cual contiene el Plan Parcial Calderón, y señalar si la eliminación de esta calle debería ser tratada como una modificatoria a dicho Plan Parcial y no de manera independiente como se está planteando actualmente.
- Considerar que la prolongación de la calle "2" del barrio El Cisne fue aprobada en la Ordenanza Nro. 209 que contiene el Plan Parcial Calderón, y a través de esa prolongación tendría acceso a su predio el Sr. Ushiña.
- Realizar una consulta a los moradores de la calle Fernando Guachamín para saber si están de acuerdo con la eliminación de esta calle o no."



Mediante Memorando nro. STHV-DMGT-2020-1224-M, suscrito por la Abogada Andrea Estefanía Albuja Martínez; en el que dice:

**"Análisis Legal**

*En base a los antecedentes y la normativa citada en líneas preliminares, se puede evidenciar que el camino legal para eliminar el referido trazado vial denominado calle "Fernando Guachamín", es alcanzar del Concejo Metropolitano se deje sin efecto la Resolución Nro. SG1464 de 25 de junio de 2009, ya que técnicamente no cabe la existencia de dicha calle, por cuanto los lotes del sector cuentan con acceso; además se modifique la Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2. Es importante señalar que, el haber aprobado el trazado vial de la calle Fernando Guachamín, corresponde afectar varios lotes de propiedad privada, lo cual ocasionaría un alto costo a las arcas municipales por la expropiación de los inmuebles particulares."*

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0025-M, suscrito por el DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO, en el que dice: "indique si su Dirección Jurídica concuerda con el criterio" emitido con memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1224-M, suscrito por la Abogada Andrea Estefanía Albuja Martínez -Servidora Municipal de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda."

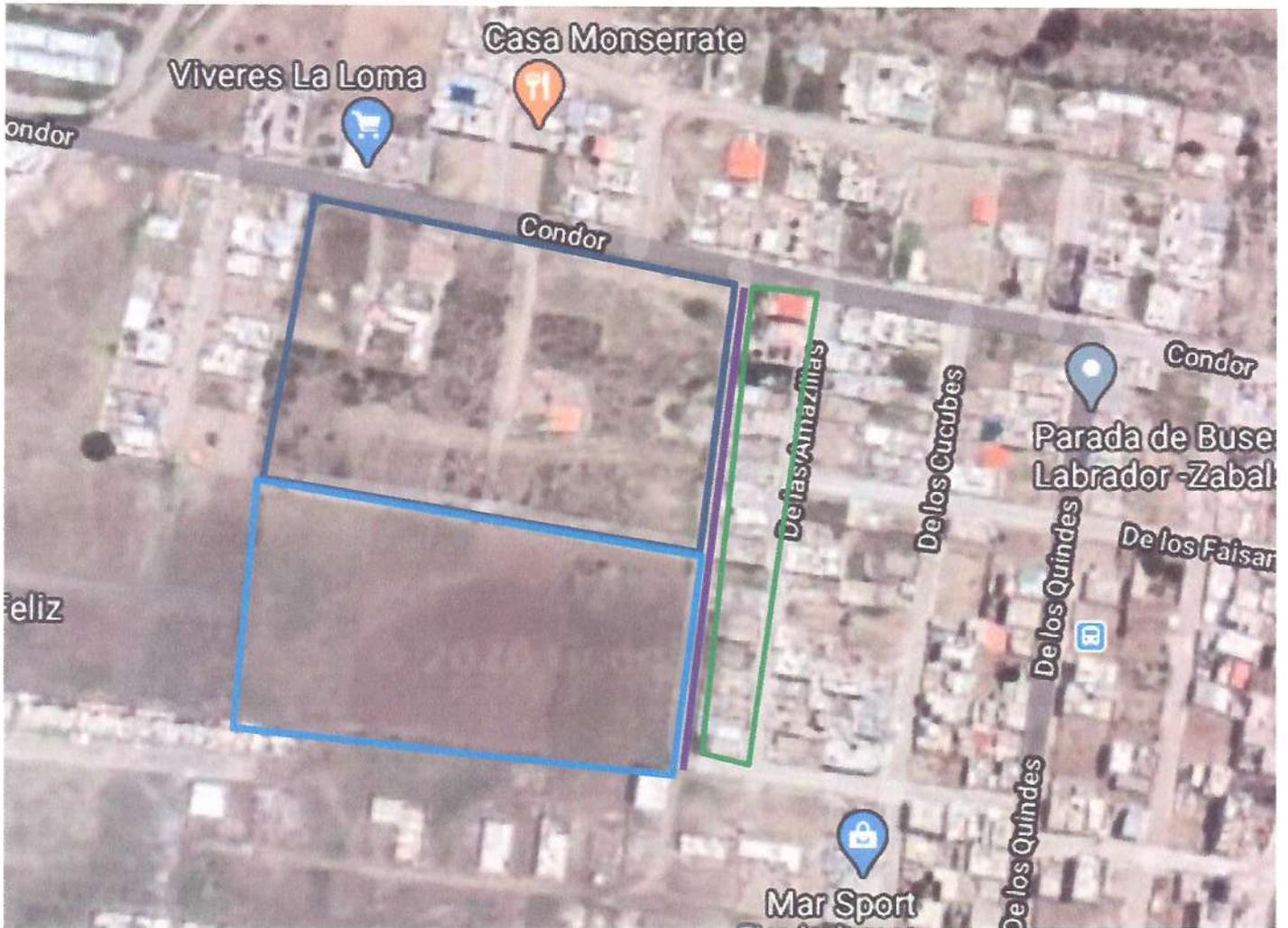
Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0006-M, suscrito por la SUBPROCURADORA ZONAL, en el que dice:

**"ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN:**

*De los antecedentes expuestos y la normativa se desprende que la Resolución Nro. SG1464, puede ser revocado, modificado, se puede declarar su nulidad, entre otras, de acuerdo a la motivación que respalde dicho acto administrativo, siguiendo la norma general de que en el campo del derecho las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen. De la misma manera, la Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 05 de abril de 2018, puede ser derogado, reformado o modificado, por la misma autoridad que lo emitió de acuerdo a lo señalado en la normativa legal. Por lo indicado, y dicho en otras palabras el criterio legal establecido en el memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1224-M de 30 de diciembre de 2020, que indica que existe la motivación técnica suficiente para revocar la Resolución Nro. SG1464, y reformar o modificar la Ordenanza Metropolitana No. 209, se apega a derecho."*

La Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón realizó la inspección conjunto, con el delegado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - Ing. Donny Aldean; en la inspección de campo se observó que la calle Fernando Guachamín se encuentra aperturada en tierra.

**UBICACIÓN**



**Foto 1: Ubicación**  
 — Lotización AGA  
 — Barrio el Cisne  
 — Predio Sr. Vicente Ushiña  
 — Calle Fernando Guachamín

**ANTECEDENTES DE APROBACIÓN DEL TRAZADO VIAL CALLE FERNANDO GUACHAMIN:**

- La calle Fernando Guachamín fue aprobada mediante la RESOLUCIÓN Nro. SG1464 de 25 de julio de 2009; la presente Resolución consta de:

<b>Informes:</b>	Técnico	<b>Sr. Vicente Ushiña</b>
	Legal	
<b>Documentación:</b>	IRM	
	Pago impuesto	
	Copia Cédula	
	Ficha Catastral	
	Escrituras	

**Cuadro 1: Documentación de aprobación**

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA			
Fecha: Miércoles 4 de Marzo del 2009 (15 5)		Número: 257468	
1.- Identificación del Propietario *		3.- Esquema de Ubicación del predio	
Número del predio: 609376 Clave Catastral: 14019 02 026 000 000 000 Cédula de Identidad: 1700988486 Nombre del propietario: USHINA SIMBANA VICENTE			
2.- Identificación del Predio * Parroquia: Calderon Barrio / Sector: ANA MARIA <b>Datos de terreno *</b> Área de terreno: 12166,00 m2 Área de construcción: 0,0 m2 Frente: 77,0 m Propiedad horizontal: NO Derechos y acciones: NO			
<b>Calle</b>	<b>Ancho</b>	<b>Referencia</b>	<b>Retiro mts</b>
- CALLE ESTE	10,0	A 5,00 MTRS DEL EJE DE VIA	5,0

Foto 2: IRM (2009)

IRM - CONSULTA				
<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>	<b>*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE</b>			
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b> C.C./R.U.C.: 1704318201 Nombre o razón social: USHINA GUACHAMIN JOSE ALBERTO <b>DATOS DEL PREDIO</b> Número de predio: 609376 Geo clave: 170108550399018000 Clave catastral anterior: 14019 02 026 000 000 000 En derechos y acciones: SI <b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b> Área de construcción cubierta: 0.00 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 0.00 m2 <b>DATOS DEL LOTE</b> Área según escritura: 9004.00 m2 Área gráfica: 9004.97 m2 Frente total: 78.95 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 900.40 m2 [SU] Zona Metropolitana: CALDERÓN Parroquia: CALDERÓN Barrio/Sector: ANA MARIA Dependencia administrativa: Administración Zonal Calderón Aplica a incremento de pisos:				
<b>VÍAS</b>				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
IRM	FERNANDO GUACHAMIN	10	5 m eje de la vía	

Foto 2: IRM (2020)

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2020-1242-M, en el que dice: "solicita información con respecto a una parte del predio 609376".

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMQ-AZC-2021-0003-M, en el que dice: "Al respecto, informo a Usted que el Predio 609376 Clave Catastral 14019-02-026 ubicado en el sector Ana María, parroquia Calderón y catastrado a nombre de USHINA GUACHAMIN JOSE ALBERTO, USHINA GUACHAMIN LUIS HUMBERTO y USHINA GUACHAMIN MIRIAN DEL ROCIO, consta actualizado alfanumérica y gráficamente con la superficie de 9004m2 en atención a resolución de Regularización de Diferencia de Superficie, Ordenanza 269 vigente en el año 2014.

En lo referente al lote colindante con el predio 609376, que no cuenta con información gráfica, se han efectuado 2 inspecciones de campo, sin lograr recabar documentos de propiedad o identificación de propietario. El inmueble es un solar no edificado."

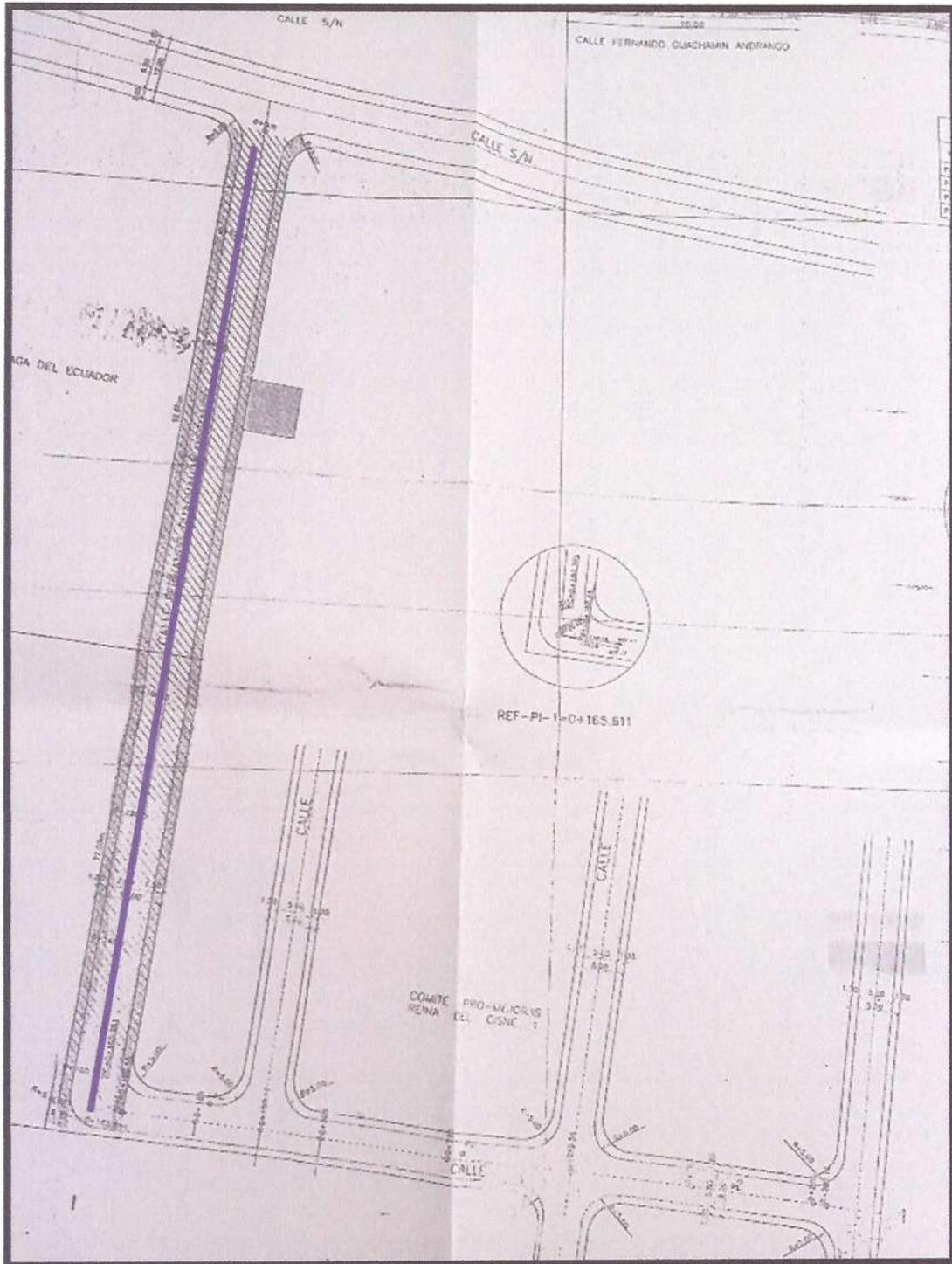


Foto 3: Plano aprobado - Calle Fernando Guachamín

- El Barrio "Reina del Cisne", sector Zabala, barrio colindante a la calle Fernando Guachamín, fue aprobado mediante Ordenanza N° 3553 el 16 de diciembre 2004 en el cual se observa como colindante del barrio la Lotización AGA ACUADOR:



Foto 3: Plano aprobado - Barrio El Cisne

- Lotización AGA
- Barrio el Cisne

- En la base Catastral del año 2010 se verifica que existía un espacio entre la lotización AGA ECUADOR y el Barrio REINA DEL CISNE, lo que llevó a los funcionarios anteriores a creer que era un espacio público, por cuanto dieron paso al trazado vial de la calle Fernando Guachamín:



Foto 4: Catastro 2010

- Lotización AGA
- Barrio el Cisne

- Una vez revisado el catastro actual se verifica que no existe un espacio público entre la Lotización AGA ECUADOR y el Barrio el Cisne; por cuanto se ha verificado cada uno de los predios colindantes de la calle Fernando Guachamín del Barrio el Cisne y no poseen ningún tipo de permiso de construcción.



Foto 5: Catastro 2020

- Lotización AGA
- Barrio el Cisne
- Predio Sr. Vicente Ushiña



	PREDIO	NOMBRES
1	1213330	GUZMAN HERRERA JOSE RAFAEL
2	1213331	REINA DEL CISNE SECTOR-ZABALA L 017
3	1213332	RAMOS HUILCA LUZ MARIA
4	1213333	CUENCA MAZA MARIA ROSARIO Y HRDS
5	1213334	REINA DEL CISNE SECTOR-ZABALA L 014
6	1213335	IMBACUAN IVAN CLEVER
7	1213336	GUAYASAMIN MARIANA DE JESUS
8	1213337	CALOPIÑA JANETA MARTHA YOLANDA
9	1213338	PINTO PINTO GLORIA ROCIO
10	1213339	PINANJOTA PINANJOTA MANUEL
11	1213340	CHICANGO RAMIREZ MARCO VINICIO
12	1213341	CHICANGO RAMIREZ EDWIN ERNESTO
13	1213342	ESCALANTE MONTENEGRO AURA LAICIA
14	1213343	REINA DEL CISNE SECTOR-ZABALA L 005
15	1213344	FERNANDEZ YACELA SANTIAGO VINICIO
16	1213345	REINA DEL CISNE SECTOR-ZABALA L 003
17	1213346	PATARON CHASO FERDDY VINICIO Y OTRO
18	1213347	PATARON CHAZO ROSA ELVIRA

**Cuadro 2: Listado de frentista de la calle Fernando Guachamín**

- Revisados los informes y documentación presentada para la aprobación del trazado vial de la calle Fernando Guachamín, se verifica que la petición para la aprobación de dicho trazado fue únicamente del señor Vicente Ushiña Simbaña.
- Dentro de la documentación revisada no existe documento alguno de haber hecho una socialización con los colindantes de la entonces propuesta del trazado vial de la calle Fernando Guachamín.
- Se verifica en los planos adjuntos que la Lotización AGA ECUADOR fue aprobada mediante Res. C113 – IC-2001-161 del 12 abril 2001; donde se observa que tanto en el lado Este y Oeste colindan con propiedad Privada mas no con alguna vía de acceso.
- En los planos aprobados del trazado vial de la calle Fernando Guachamín, se certifica que la Lotización AGA ECUADOR está afectada con 956.03 m2, que corresponden a la vía que está aprobada.

### **PROPUESTA:**

#### **ELIMINACIÓN DEL TRAZADO VIAL DE CALLE FERNANDO GUACHAMIN**

Se considera esta propuesta por los siguientes motivos:

- La solicitud de aprobación del trazado vial de la calla Fernando Guachamín la realizó una sola persona sin proponer alguna socialización con los demás propietarios colindantes de la calle descrita.
- En vista de que no hubo socialización alguna del trazado vial de la calla Fernando Guachamín, ésta afectó a 3 predios de la Lotización AGA ECUADOR y a una parte del predio del señor Vicente Ushiña Simbaña (USHIÑA GUACHAMIN JOSE ALBERTO):

PROPIETARIO	ÁREA DE AFECTACION (m2)
VICENTE USHIÑA SIMBAÑA	725.70
AGA DEL ECUADOR	956.03

Cuadro 3: Areas de afectaciones - RESOLUCIÓN Nro. SG1464



Foto 6: Area de fectación  
— Lotización AGA

- El trazado vial de la calle Fernando Guachamín afecta a tres propietarios de la Lotización AGA ECUADOR y a una parte al predio del señor Vicente Ushiña Simbaña (USHIÑA GUACHAMIN JOSE ALBERTO en la actualidad); con ésta afectación se da paso a un proceso de expropiación de los 4 predios y esto genera un gasto para el DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, al tener que pagar a los propietarios afectados, y se estaría ocasionando gastos a la Cuidad por beneficio de una persona quien fue la que solicitó el trazado vial de la calle Fernando Guachamín. (observación 1)

**BASE LEGAL:**

- El trazado vial de la calle Fernando Guachamín, no cumple con el Artículo IV.1.73, numeral 5 del Código Municipal.
- No se acoge al Capítulo primero – Principios Fundamentales. Artículo 1 y al Capítulo segundo – Derechos del buen vivir de la Constitución de la República del Ecuador.
- No cumple con el Artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, que establece el derecho de propiedad, en todas sus formas, en la misma Ley Suprema, los Artículos 323 y 376 ibídem tratan acerca de la expropiación; Además, la expropiación y declaratoria de interés público lo encontramos dentro del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), en sus Artículos. 446 al 449 y de los Artículos 594 al 596 trata sobre las Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos.
- Se acoge al Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0006-M, suscrito por la SUBPROCURADORA ZONAL, en el que dice:

**"ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN:**

- De los antecedentes expuestos y la normativa se desprende que la Resolución Nro. SG1464, puede ser revocado, modificado, se puede declarar su nulidad, entre otras, de acuerdo a la motivación que respalde dicho acto administrativo, siguiendo la norma general de que en el campo del derecho las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen. De la misma manera, la Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 05 de abril de 2018, puede ser derogado, reformado o modificado, por la misma autoridad que lo emitió de acuerdo a lo señalado en la normativa legal. Por lo indicado, y dicho en otras palabras el criterio legal establecido en el memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1224-M de 30 de diciembre de 2020, que indica que existe la motivación técnica suficiente para revocar la Resolución Nro. SG1464, y reformar o modificar la Ordenanza Metropolitana No. 209, se apega a derecho. (observación 3)

**CONCLUSIONES:**

- La eliminación del trazado vial de la calle Fernando Guachamín, no afectaría a ninguno de los propietarios de los predios que colindan a éste trazado, el Barrio colindante "REINA DEL CISNE" tiene una calle de acceso que se encuentra aperturada y adoquinada (CALLE DE LAS AMAZILLAS 8.00 m);

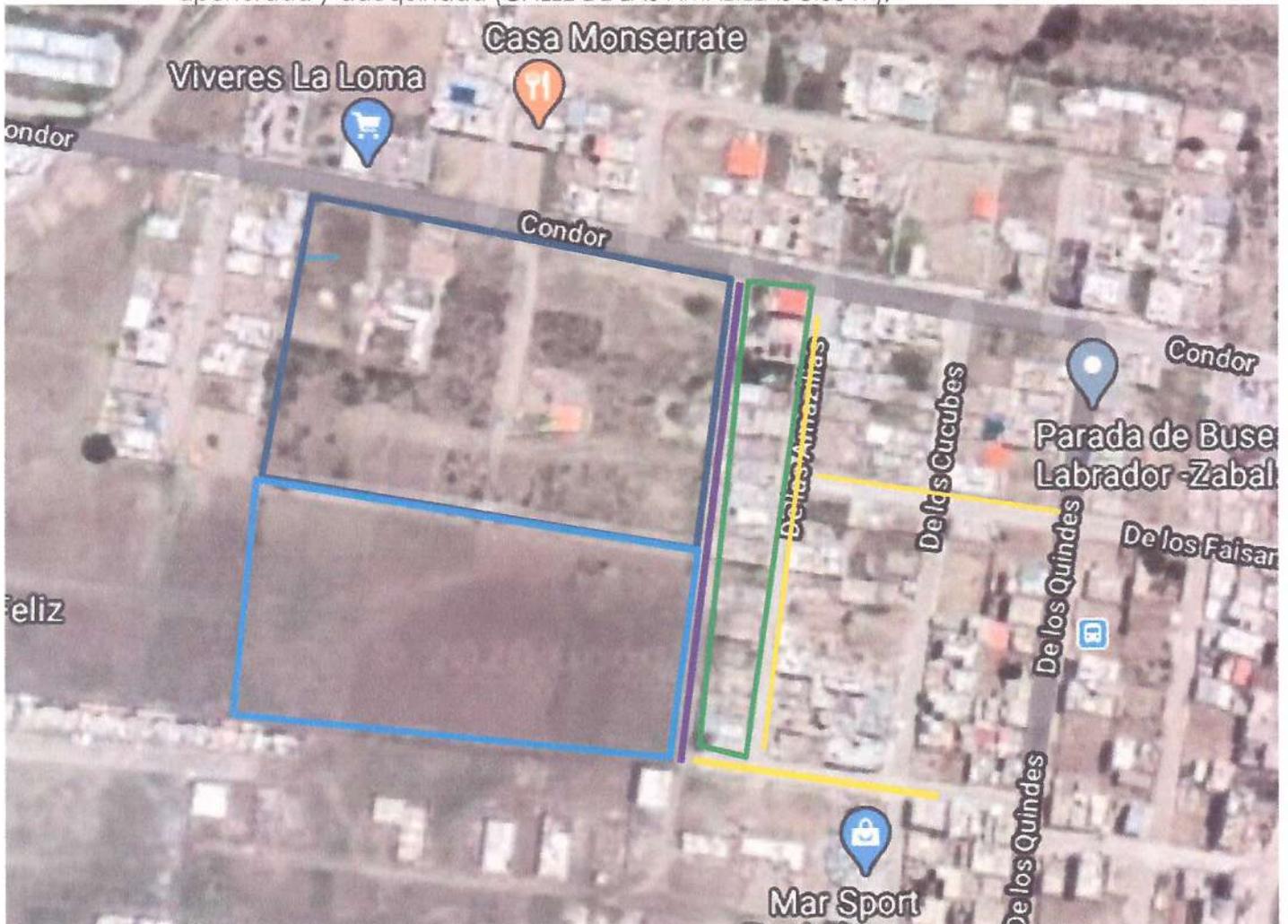


Foto 7: Vías de acceso

- Lotización AGA
- Barrio el Cisne
- Predio Sr. Vicente Ushiña
- Calle Fernando Guachamín
- Vías de acceso (DE LAS AMAZILLAS 8.00 m y CALLE 2 de 8.00 m)

- y el propietario Sr. USHIÑA GUACHAMIN JOSE ALBERTO de igual manera no se vería afectado al tener una vía de acceso al ingreso de su propiedad que es la CALLE 2 con ancho vial de 8.00 m. Cabe indicar que existe la prolongación de la CALLE 2 (VÍA PUOS), que no sería necesaria su construcción (SE EVITARÍA UN PROCESO DE EXPROPIACIÓN Y GASTOS PARA EL MUNICIO DE QUITO) en vista que todos los predios frentistas a esta prolongación ya tienen accesos definidos. (observación 4)

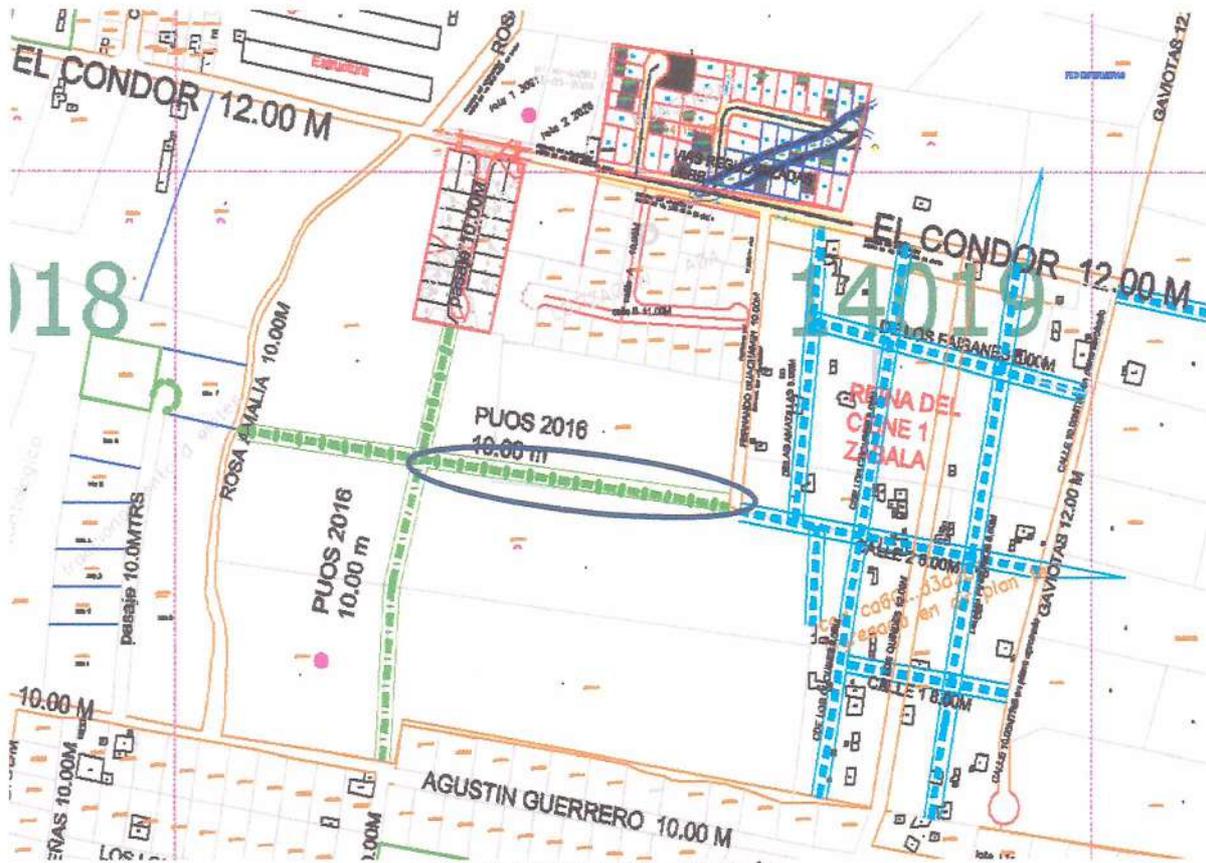


Foto 7: PLAN PARCIAL CALDERÓN

- Al no eliminarse el trazado vial de la calle Fernando Guachamín se afectarían a 3 predios de la Lotización AGA ECUADOR, por lo que quedarán inservibles por beneficiar a un predio que es del señor USHIÑA GUACHAMIN JOSE ALBERTO. (observación 2)
- No se afecta a ningún predio del barrio Reina del Cisne, estos predios no tienen permisos de construcción peor aún permiso de colocar puertas de acceso por la calle Fernando Guachamín.
- Los frentistas de la calle Fernando Guachamín (Barrio el Cisne) no pueden tener acceso alguno a sus propiedades mientras no se realice el proceso de la declaratoria de Utilidad Pública de los predios afectados por el presente trazado vial, y no se puede dar uso alguno ya que los predios aún son de Propiedad Privada; por cuanto los propietarios de la Lotización AGA ECUADOR pueden realizar el cerramiento de sus predios.
- En las inspecciones y reuniones realizadas en sitio, no se ha podido realizar una reunión en conjunto con los dos frentistas a la calle Fernando Guachamín puesto que se podría ocasionar enfrentamientos entre vecinos en vista que existen dos grupos: frentistas Barrio Reina del Cisne no están de acuerdo que se elimine el trazado vial de la calle Fernando Guachamín, y los frentistas Lotización AGA son los solicitantes de la eliminación. (observación 5)

**CRITERIO TÉCNICO:**

Una vez revisados los antecedentes y la base legal la Administración Zonal Calderón a través de la Unidad de Territorio y Vivienda emite criterio técnico **FAVORABLE** para la **ELIMINACIÓN DEL TRAZADO VIAL DE LA CALLE FERNANDO GUACHAMIN - BARRIO "ANA MARÍA"- SECTOR ZABALA – PARROQUIA CALDERÓN** de la **hoja 14019** que consta en el mapa B3-C2 -PLAN PARCIAL CALDERÓN.

**Anexo fotográfico:**



**INICIO CALLE FERNANDO GUACHAMIN**



**CALLE FERNANDO GUACHAMIN**

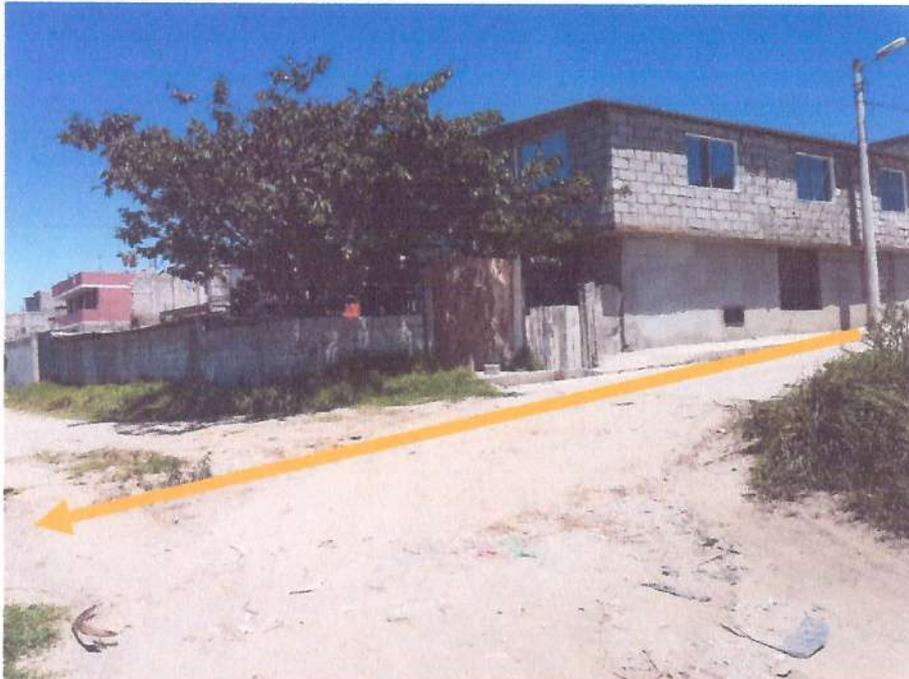
*Handwritten signature or initials in blue ink.*



**FINALIZACION DE LA CALLE FERNANDO GUACHAMIN**



**Vía adoquinada existente "DE LAS AMAZILLAS - 8.00 m" a 20.00 metros de la calle Fernando Guachamín**



Vía adqionada "CALLE 2 – 8.00 m" de acceso al predio del señor Vicente Ushiña



Vía adoquinado "CALLE 2 – 8.00 m" predio del señor Vicente Ushiña

Atentamente,

*Jessica Castillo*

Ingl. Jessica Castillo

**JEFATURA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN**



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J.CASTILLO	UTV	25/01/2021	<i>[Signature]</i>
Aprobación:	S. MUNCHA	DGT	25/01/2021	