



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-088

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la *“revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, y modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019”*, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el 11 de febrero de 2019, luego de recibir a la señora Nube Castillo, moradora de la Urbanización Cooperativa de Ahorro y Crédito AGA de Ecuador, quien solicita la eliminación del trazado vial de la calle Fernando Guachamín en virtud que afecta a varios predios de la Urbanización”, y solicita: *“(…) se realice una inspección, en conjunto con la Administración Zonal Calderón a la calle Fernando Guachamín, a fin de que emitan un informe con las posibles soluciones a las probables afectaciones por la implantación de la calle”*.

2.2.- Mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2020-0821-O, de 05 de abril de 2020, la Srta. Abg. Johana Patricia Castellanos Toscano, en calidad de Administradora Zonal Calderón, remite el informe técnico No. AZCA-UTV-001-2020, de 26 de febrero de 2020, respecto a la situación actual del trazado vial de la calle Fernando Guachamín, Barrio Ana María, parroquia Calderón.

2.3.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1292-O, de 28 de abril de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el informe técnico para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- Mediante resolución Nro. . 074-CUS-2020, la comisión de Uso de Suelo solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y 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”*.



2.5.- Mediante oficios Nros. GADDMQ-AZCA-2021-0263-O, de 02 de febrero de 2021, y STHV-DMGT-2021-1328-O de 07 de abril de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal Calderón, remiten los informes solicitados en el numeral anterior, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 120 de 29 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la *“revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, y modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019”*.

3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1.- Mediante informe técnico No. AZCA-UTV-001-2020, de 26 de febrero de 2020, la Ing. Jessica Castillo, Jefe de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón, señala:

“(...) PROPUESTA:

ELIMINACIÓN DEL TRAZADO VIAL DE CALLE FERNANDO GUACHAMIN

Se consideró 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 los predios de la Lotización AGA ECUADOR y al predio del señor Vicente Ushiña(...)”

“- El trazado vial de la calle Fernando Guachamín afecta a tres propietarios de la Lotización AGA ECUADOR y una parte al predio del señor Vicente Ushiña; con ésta afectación se da paso a un proceso de expropiación de los 4 predios y esto genera un gato para el DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, puesto que debería 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.

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, puesto que el Barrio colindante “REINA DEL CISNE” tiene una calle de acceso que se encuentra aperturada y adoquinada (CALLE DE LAS AMAZILLAS 8.00 m); y el propietario Sr. Vicente



Ushiña de igual manera no se vería afectado puesto que tiene una vía de acceso al ingreso de su propiedad que es la CALLE 2 que es de 8.00 m.

- Al no eliminarse el trazado vial de la calle Fernando Guachamín se afectarían a 3 predios de la Lotización AGA ECUADOR, puesto que quedarán inservibles por beneficiar a un predio que es del señor Vicente Ushiña.

- No se afecta a ningún predio del barrio Reina del Cisne, pues que éstos 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 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 puesto que los predios aún son de Propiedad Privada; por cuanto los propietarios de la Lotización AGA ECUADOR pueden realizar el cerramiento de sus predios.

*- La Unidad de Territorio y Vivienda considera favorable la **ELIMINACIÓN CALLE FERNANDO GUACHAMIN - BARRIO "ANA MARÍA"- SECTOR ZABALA – PARROQUIA CALDERÓN**".*

3.2.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-2020-1292-O, de 28 de abril de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica:

"(...) CRITERIO TÉCNICO:

En base a los antecedentes, norma legal invocada y conclusiones, es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial indicar, que los inmuebles que pertenecen al Barrio Reina del Cisne, tienen su propio acceso, el que fue aprobado por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Metropolitana No. 3553 de 16 de diciembre de 2004 (calle De Las Amazillas); además el propietario del inmueble No. 609376, señor Ushiña Guachamín José Alberto, actualmente se encuentra con acceso a través de la trama vial del Barrio Reina del Cisne; en tal razón, expropiar los inmuebles de la Cooperativa AGA del Ecuador, sería un gasto innecesario para la Municipalidad, ya que todos los inmuebles del sector se encuentran con sus respectivos accesos, por tal motivo, el criterio técnico emitido por la Dirección Metropolitana, es coincidente con lo resuelto por la Administración Zonal Calderón, es decir, eliminar del trazado vial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Resolución No. SG-1464 de 25 de junio de 2009, ya que su implementación no influye en la mejora de la vialidad del sector".

3.3.- Mediante informe técnico No. AZCA-UTV-001-2021 de 25 de enero de 2021, la Ing. Jessica Castillo, Jefe de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón, indica:



"(...) "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 GUACHAMÍN – BARRIO "ANA MARÍA – SECTOR ZABALA – PARROQUIA CALDERÓN** de la **hoja 14019** que consta en el mapa B3-C2 – **PLAN PARCIAL CALDERÓN**".*

3.4.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0050-M, de 01 de febrero de 2021, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Zonal Calderón, señala:

"(...) CONCLUSIÓN:

*Por lo señalado, no se está vulnerando ninguna norma legal, si en efecto se opta por la **eliminación del trazado vial de la calle Fernando Guachamin** de conformidad al criterio técnico emitido en el Informe Nro. AZCA-UTV-001-2021, para lo cual se deberá realizar las reformas normativas que se considere pertinente para cumplimiento del fin sugerido".*



3.5.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1328-O de 07 de abril de 2021, el Arq. Germán Patricio Rosero, Director Metropolitano de Gestión Territorial, subrogante, señala:

“(...) CONCLUSIONES:

Revisada la documentación enviada por la Administración Zonal Calderón, indico, que el peticionario para la aprobación del trazado vial de la calle Fernando Guachamín, el Sr. Vicente Ushiña, más no el Sr. Ushiña Guachamín José Alberto, como se indica en el oficio No. STHV-DMGT-2020-1292-O, de fecha 28 de abril de 2020, en la parte pertinente a “ANÁLISIS”.

En la inspección realizada, el día 23 de febrero de 2021, convocada por la Administración Zonal Calderón, mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2021-0394-O, donde estuvieron presentes moradores del sector (Barrio Reina del Cisne y Cooperativa AGA del Ecuador), se pudo evidenciar que los moradores del sector Barrio del Cisne, colindantes a la calle Fernando Guachamín, se encuentran en total desacuerdo con su eliminación, ya que alegan que la Municipalidad, fue quien les había impuesto la vía y que actualmente se encuentran ingresando a sus propiedades por esta vía, y que su eliminación afectaría sus ingresos vehiculares; cabe aclarar que las edificaciones y cerramientos son informales.

Así mismo, los propietarios de los inmuebles que pertenecen a la Cooperativa AGA del Ecuador, indican que las áreas afectadas por la vía aún les pertenece ya que no han sido declaradas de utilidad pública, y que han realizado cerramientos de alambre, pero que abusivamente los moradores del Barrio, ingresan con maquinaria pesada y derrocan sus cerramientos con la finalidad de ocupar los inmuebles privados, para usarlos como canchas de volley y para acceder a los lotes colindantes a la vía Fernando Guachamín.

En el mapa B3 C2 que forma parte del Plan Parcial Calderón, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril del 2018, se verifica que existe una línea de intención vial proyectada en el lindero Sur del inmueble de propiedad de la familia Ushiña, la cual se prolonga desde la calle 2 del Barrio Reina del Cisne, solucionaría la accesibilidad al referido inmueble y además sería una solución integral a los lotes que se encuentran hacia el sur de la línea de intención vial. Este criterio fue el que se les manifestó a los moradores del sector en la inspección realizada.

Una vez que se elimine el trazado vial de la calle Fernando Guachamín, de crearlo conveniente el Concejo Metropolitano; la Administración Zonal Calderón, deberá realizar un análisis integral del sector con el fin de aprobar varias líneas de intención vial que constan en el mapa B3C2.

La calle Fernando Guachamín, fue aprobada mediante Resolución SG1464 de fecha 25 de junio de 2009, por el Concejo Metropolitano de Quito, actualmente la vía consta en el mapa B3C2, que forma parte de la Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 05



de abril del 2018, por esta razón, es necesario que se deje sin efecto la Resolución No. SG1464, de fecha 25 de junio de 2009, y modificar el mapa B3C2 que forma parte del Plan Parcial Calderón aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 05 de abril del 2018, toda vez que técnicamente no cabe la existencia de dicha calle, por cuanto los lotes del Barrio Reina del Cisne colindantes a la vía cuentan con acceso por la calle De Las Amazillas, y además esta vía afecta a varios lotes de propiedad privada, lo cual ocasionaría un alto costo a los recursos municipales por la expropiación de los inmuebles particulares”.

CRITERIO TÉCNICO:

*En base a los antecedentes expuestos, conclusiones e inspección realizada, es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitir criterio técnico **FAVORABLE**, a la revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, y modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019.*

Es importante indicar que mediante oficio No. STHV-DMGT-2020-1292-O, de 28 de abril de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió informe técnico-legal respectivo, en el cual nos ratificamos, con las aclaraciones expuestas en las conclusiones de este oficio”.

4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.”*

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)



El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.**- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...).”*

*“Art. 87.- **Atribuciones del Concejo Metropolitano.**- Al concejo metropolitano le corresponde:*

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.*
- d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*

*“Art. 129.- **Ejercicio de la competencia de vialidad.**- El ejercicio de la competencia de vialidad atribuida en la Constitución a los distintos niveles de gobierno, se cumplirá de la siguiente manera:*

(...)Al gobierno autónomo descentralizado municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana. En el caso de las cabeceras de las parroquias rurales, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos parroquiales rurales”.

*“Art. 326.- **Conformación.**- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

“1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa”



La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

“Art. 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Art. 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento”.

“Art. 2165.- “1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas (...) Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano”.

“Art. 2166.- “Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren a la propuesta de “revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, y modificatoria a la



Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019”.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se determina que es factible la propuesta de revocatoria de la resolución señalada en el párrafo anterior y la eliminación del trazado vial que consta en el mapa B3-C2.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y aprobación en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 120 de 29 de noviembre de 2021, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la *“revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, y modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019”*; y, con fundamento en los artículos 87 literales a), d) y v), 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2165, numerales 1 y 5, y 2166 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la *“revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, y modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 209, sancionada el 05 de abril de 2018, eliminando el trazado vial que consta en el mapa B3-C2, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019”*.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el lunes 29 de noviembre de 2021 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo



Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión



CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 120 de 29 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 29 de noviembre de 2021

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo