

## INFORME TÉCNICO No. AZCA-UTV-004-2023

**ASUNTO: REVOCATORIA DE LA RESOLUCIÓN NRO. SG-1464 DE 25 DE JUNIO DE 2009 – QUE APRUEBA EL TRAZADO VIAL DE LA CALLE FERNANDO GUACHAMÍN - BARRIO “ANA MARÍA”- SECTOR ZABALA –PARROQUIA CALDERÓN.**

**Fecha:** 26 de diciembre de 2023

### **ANTECEDENTES:**

Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0900-O, de 20 de noviembre de 2019, con asunto: Informe técnico respecto a la aprobación de la calle Fernando Guachamín, se 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, con asunto: Informe y Criterio Técnico respecto del trazado vial que aprobó la calle Fernando Guachamín, Barrio Ana María, Parroquia Calderón (Ticket GDOC) 2019-004062), se expone: “(...) 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; se 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 Matínez; se señala lo siguiente:

**“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 Guachamin”, 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 (...). 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, se solicita a las subprocuradora zonal que: “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, la SUBPROCURADORA ZONAL, responde de la siguiente manera:

**“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.*

*(...)*

*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(...).”*

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.

- La Comisión de Uso de suelo en sesión Ordinaria No. 007, llevada a cabo el día jueves, 17 de agosto de 2023 durante el tratamiento del primer punto del orden del día: “Conocimiento de la Resolución No. CDMQ-041-2023 de 25 de julio del 2023, emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, que resuelve: “Aprobar la moción presentada por el Concejal Adrián Ibarra, que señala: Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe o. IC-CUS-2021-088, que hace referencia al Proyecto de Resolución que aprueba 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, previo a que vuelva a ser sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito”; y, resolución al respecto”; resolvió:

“Que la Administración Zonal Calderón, en el plazo de 8 (ocho) días procese las

observaciones realizadas por las concejalas y concejales metropolitanos en la presente sesión; así como, las presentadas durante sesión Nro. 011 – Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito(...)"

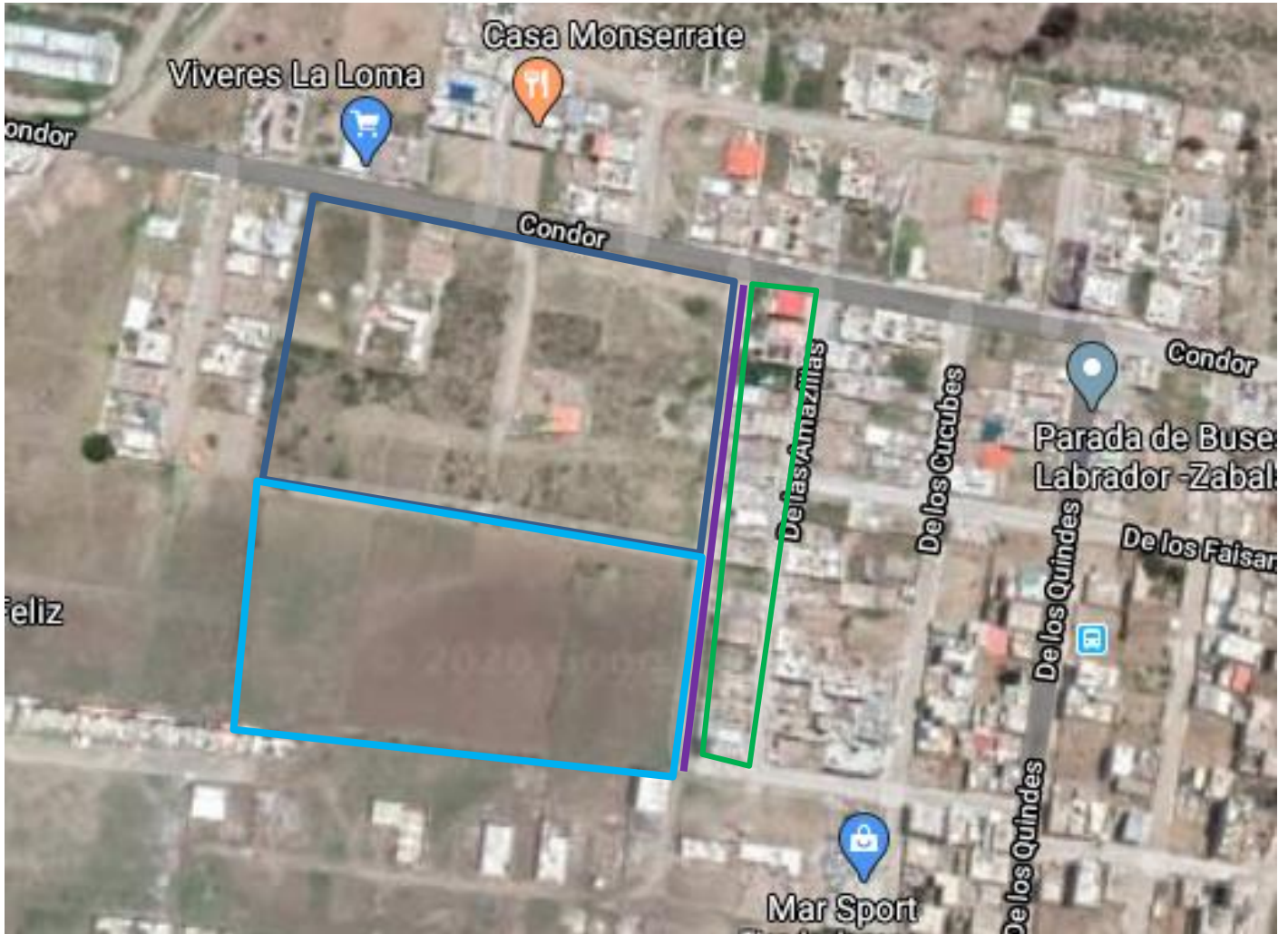
Mediante Oficio GADDMQ-AZCA-2023-3307-O, se remite el Informe Técnico No AZCA-UTV-004-2023 (14-09-2023) a la STHV, mismo que reemplaza al informe técnico No. AZCA-UTV-001-2021, del 25 de enero del 2021; en conformidad con lo dispuesto por la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SC-007-CUS-001, correspondiente a la sesión Ordinaria No. 007, llevada a cabo el día 17 de agosto de 2023.

Posteriormente, en la sesión 009 - Extraordinaria, de la Comisión de Uso de Suelo, del Miércoles, 14 de diciembre de 2023, se resolvió: *"Solicita que la Administración Zonal Calderón en el término de 8 (ocho) días, proceda con la reestructuración de la propuesta con el fin de que se motive la revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, así mismo, con sustento en los informes que emitirá la Administración Zonal Calderón, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, deberá emitir su respectivo informe en el término de 8 (ocho) días, mismo que correrá a partir de la recepción de los informes emitidos por la Administración Zonal Calderón"*.

En virtud de las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de suelo en sesión Extraordinaria No. 009, llevada a cabo el día 14 de diciembre de 2023, emitidas mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-5039-O; la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón procede a emitir el siguiente informe actualizado:

**DESARROLLO DEL INFORME**

**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 misma que consta de:

<b>Informes:</b>	Técnico	Sr. Vicente Ushiña
	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: USHIÑA 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>				
<b>Fuente</b>	<b>Nombre</b>	<b>Ancho (m)</b>	<b>Referencia</b>	<b>Nomenclatura</b>
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
IRM	FERNANDO GUACHAMIN	10	5 m eje de la vía	

Foto 2.1: IRM (2020)

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2020-1242-M, se "solicita información con respecto a una parte del predio 609376".

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZC-2021-0003-M, se manifiesta: "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 USHIÑA GUACHAMIN JOSE ALBERTO, USHIÑA GUACHAMIN LUIS HUMBERTO y USHIÑA 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."

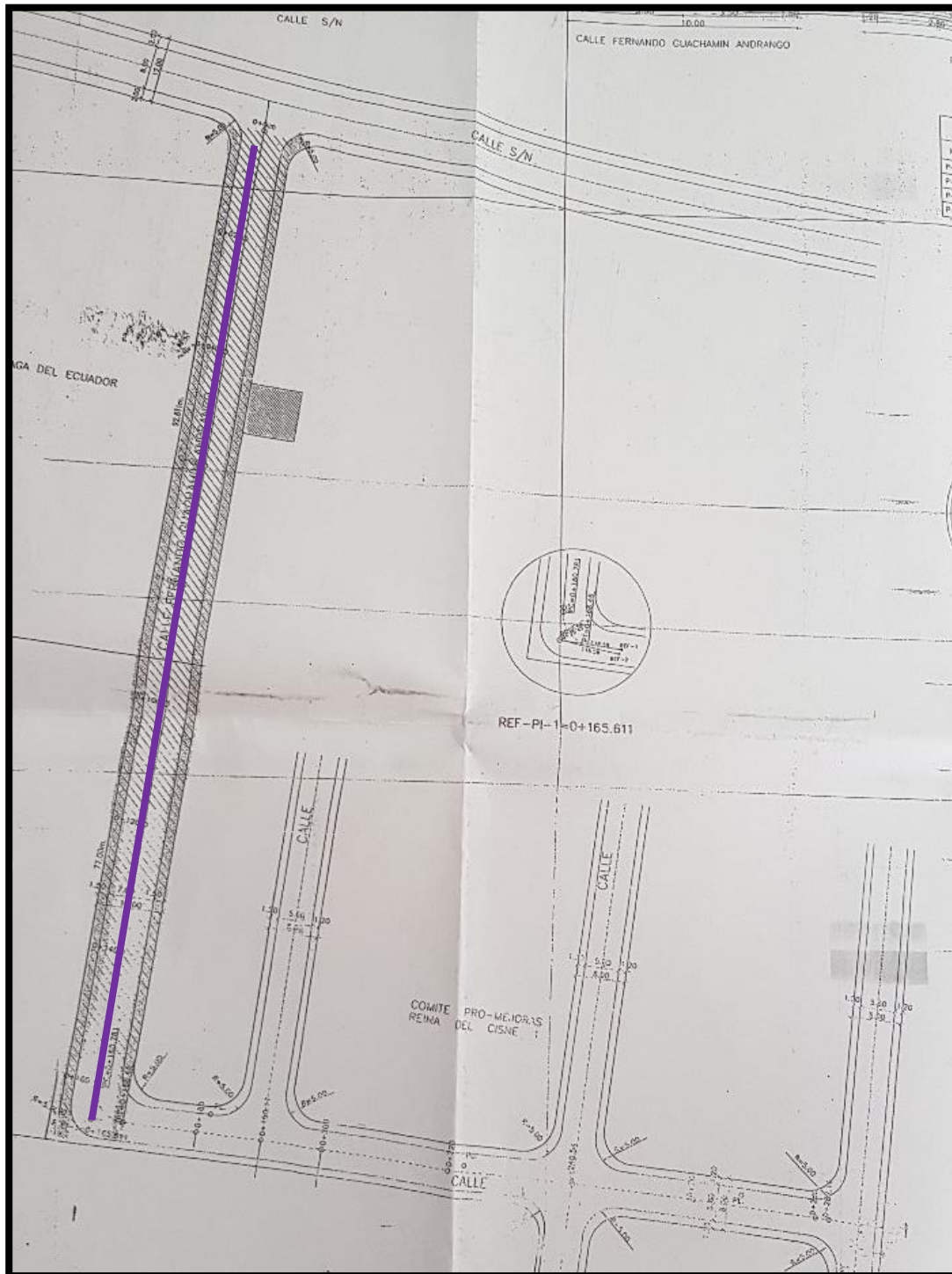


Foto 3: Plano aprobado - Calle Fernando Guachamín

- 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:

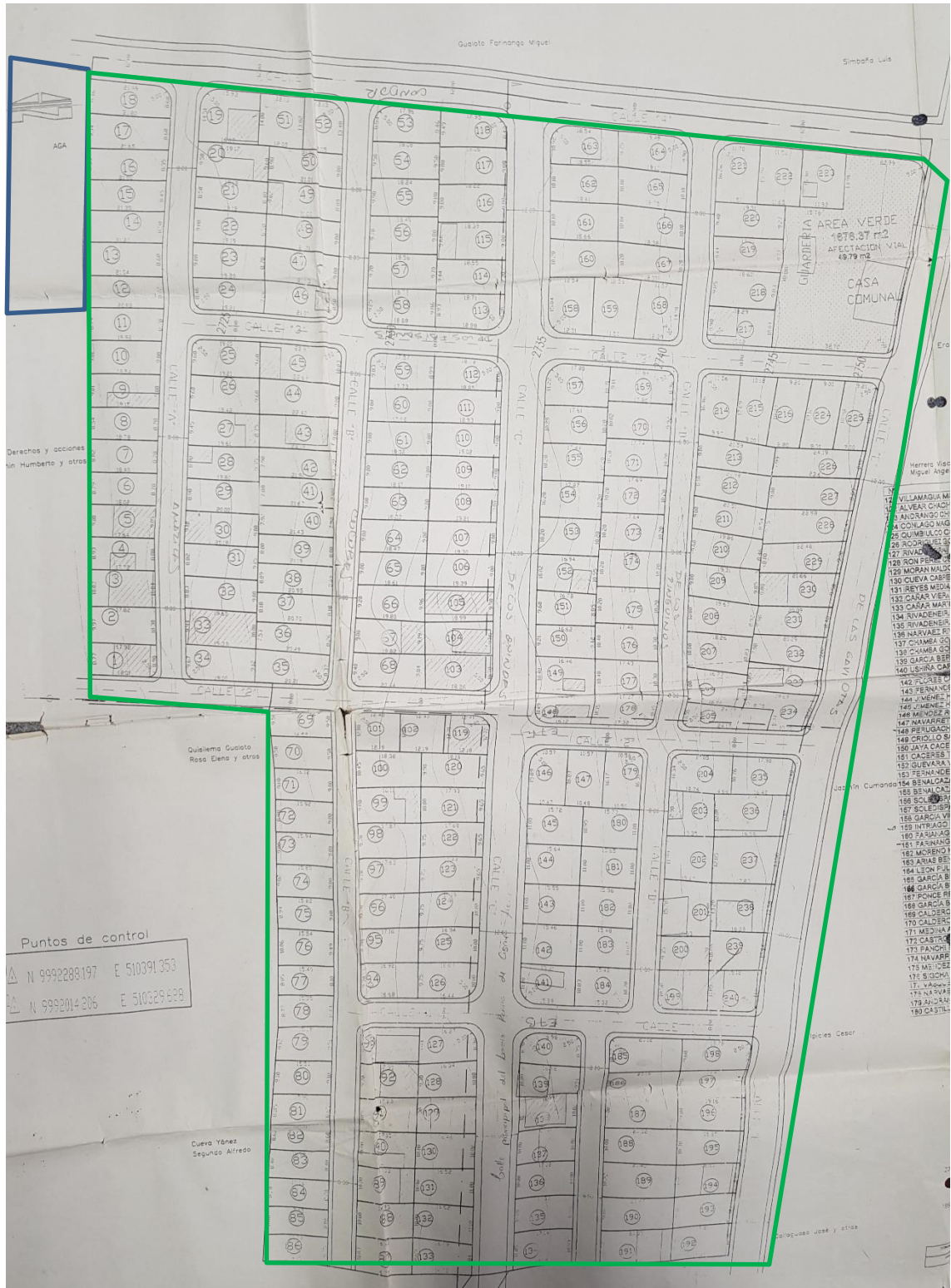
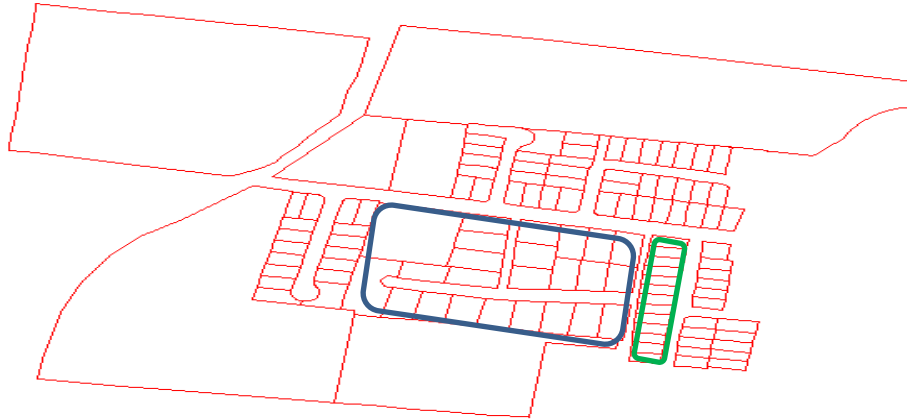


Foto 3: Plano aprobado - Barrio El Cisne

- 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 calle 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



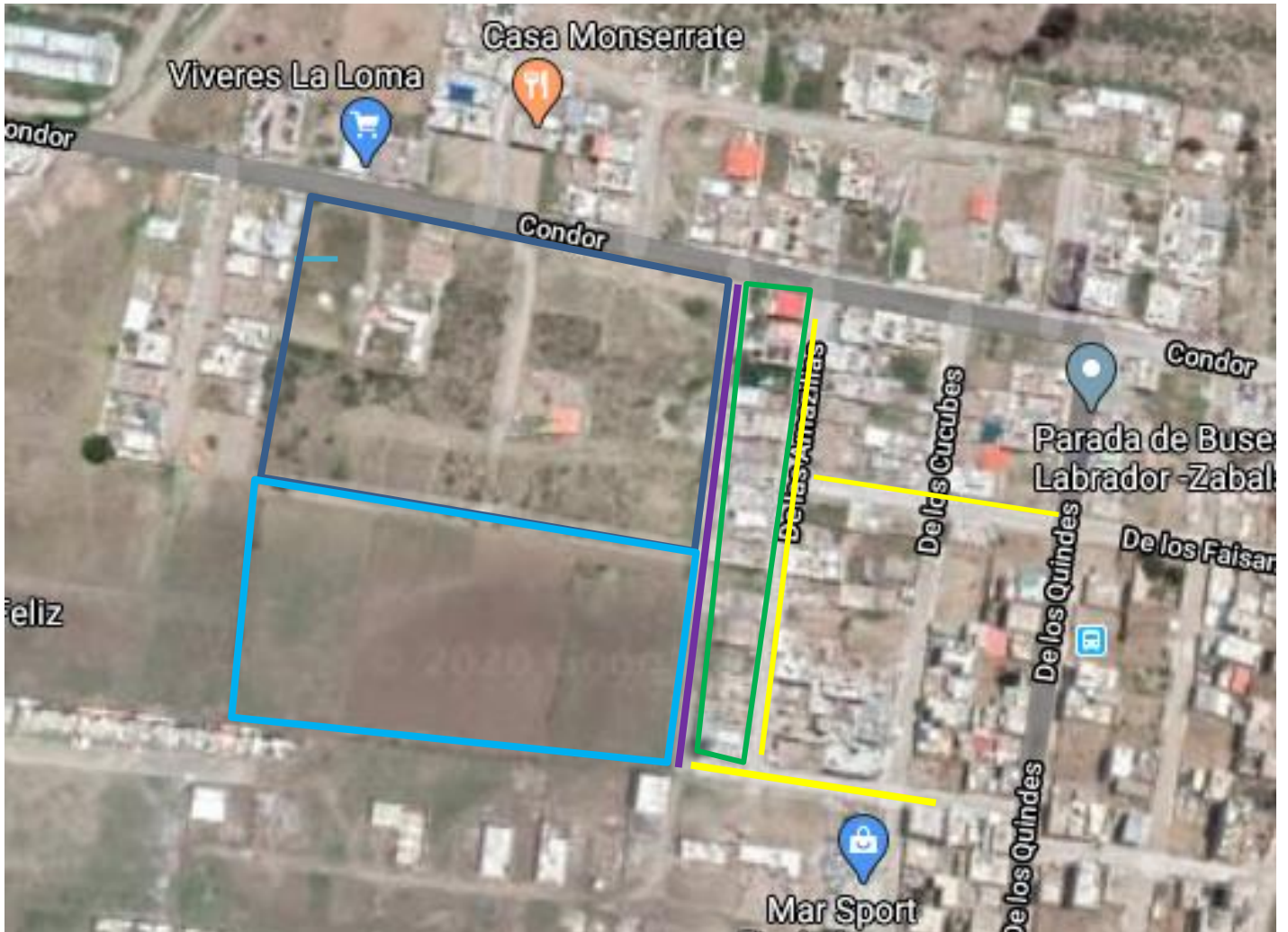
Foto 6: Area de fección

— 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 Ciudad 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, 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 está contemplada en el plan vial la prolongación de la CALLE 2 (VÍA PUOS 2016), que no sería necesaria su construcción (SE EVITARÍA UN PROCESO DE EXPROPIACIÓN Y GASTOS PARA EL MUNICPIO DE QUITO) en vista que todos los predios frentistas a esta prolongación ya tienen accesos definidos.

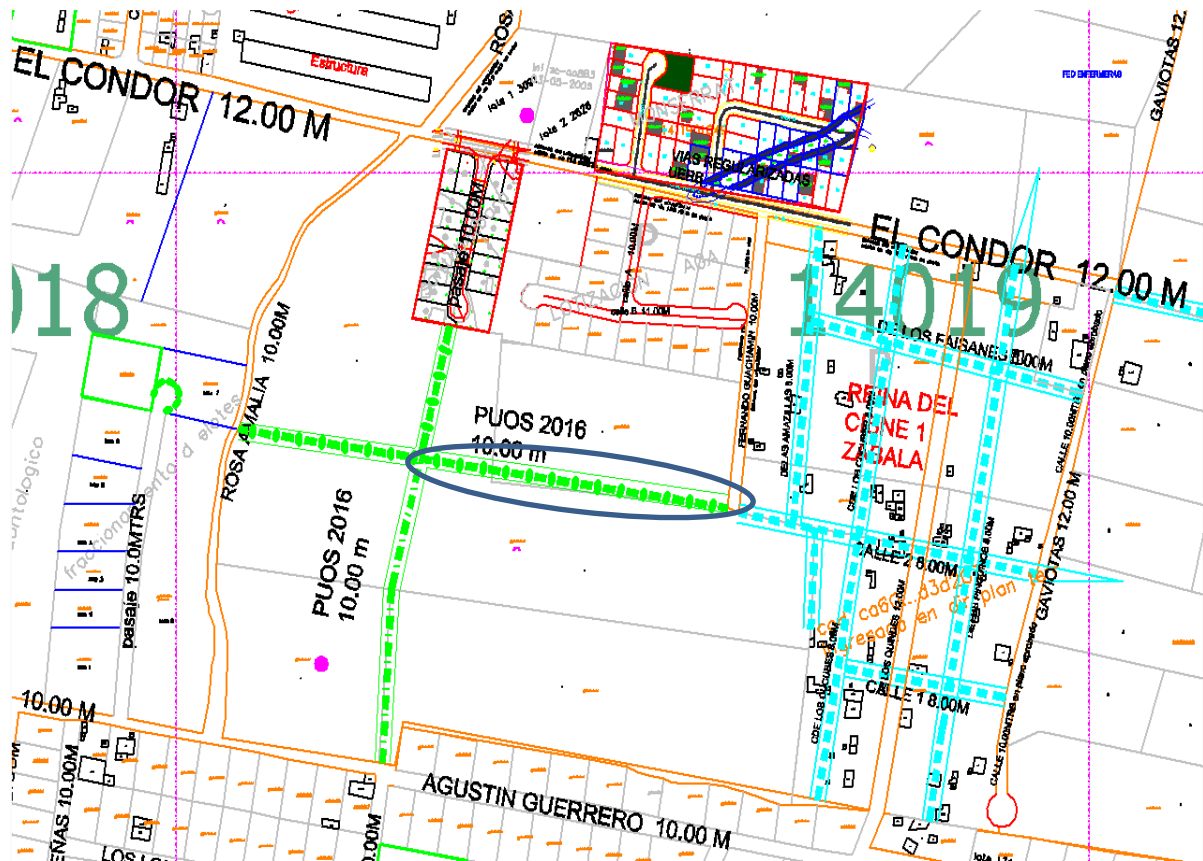


Foto 7: PLAN PARCIAL CALDERÓN

- 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.
- 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 del Barrio el Cisne, no podrán tener acceso a sus propiedades desde dicho frente, mientras no se realice el proceso de declaratoria de Utilidad Pública de los predios afectados por el presente trazado vial, y no se puede dar ningún tipo de uso público al espacio de la vía, ya que los predios aún son de Propiedad Privada. Por lo tanto, 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.

**CRITERIO TÉCNICO:**

La Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón emite **criterio técnico FAVORABLE** para la revocatoria de la Resolución Nro. SG-1464 de 25 de junio de 2009, colindante con el Barrio Reina del Cisne y la Cooperativa AGA del Ecuador ubicada en la hoja catastral No. 14019, sector Zabala, parroquia de Calderón.

**NOTA:** Una vez aprobada la revocatoria de la resolución en mención, se procederá con la respectiva actualización y eliminación de la vía dentro de la elaboración de los PLANES VIALES, que las Administraciones Zonales se encuentran realizando en cumplimiento con lo establecido en la disposición reformativa vigésima primera de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022, de planificación vial que modificará el mapa PUGS V3 de manera integral.

Atentamente,

Arq. Santiago Durango C.  
**JEFE DE TERRITORIO Y VIVIENDA**

Acción	Responsables	Siglas	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. Santiago Durango C.	UTV	26/12/2023	
Revisión	Ing. Jessica Castillo	DGT	26/12/2023	

**Anexo fotográfico:**



**INICIO CALLE FERNANDO GUACHAMIN**



**CALLE FERNANDO GUACHAMIN**



**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 adoqionada "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