


|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO</b>                             | <b>UFIS</b>    |
|  | <b>INSPECCIÓN TÉCNICA BARRIO TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.</b> |                |
|  | <b>INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UFIS-026-2022</b>                           | PÁGINA 1 DE 13 |

## 1. ANTECEDENTE

Mediante Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-0543-M de fecha 06 de mayo de 2022, El Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, que en su parte pertinente solicita: "(...) Informe técnico de Urbanización Tréboles del Sur. (...)", *al respecto*:

Con fecha de 11 de mayo de 2022, se realiza inspección en Urbanización Tréboles del Sur, con la finalidad de cuantificar los trabajos realizados por la comunidad y, identificando lo solicitado mediante Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-0543-M.

## 2. UBICACIÓN

Norte Quebrada El Conde  
 Sur Barrios: El Conde 1, Santa Fe y Jardines del Sur  
 Este Barrio Ciudad Futura  
 Oeste Línea férrea



## 3. RESOLUCIONES

**3.1 De conformidad con la Resolución N° 098, discutida y aprobada el 31 de julio de 2000, en donde establece que:**


**Artículo 2.-** La Urbanización Tréboles del sur está compuesta en 1631 lotes (mil seiscientos treinta y un), área útil: 405.847,00 m<sup>2</sup>, área de vías y pasajes: 190.267,00 m<sup>2</sup>, área comunal: 45.680,00 m<sup>2</sup>, área de protección de quebrada: 12.585,00 m<sup>2</sup>, área de protección de río: 38.219,00 m<sup>2</sup>, área de protección del poliducto: 16.000,00 m<sup>2</sup>, área de reserva del beaterio: 41.402,00 m<sup>2</sup>, área total del predio: 750.000,00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 3.- Obras a ejecutarse: ETAPA A:** Conformación de vías, alcantarillado, tuberías, colectores, sumideros, pozos, conexiones domiciliarias, bordillos, sistema eléctrico, agua potable, aceras. **ETAPA B:** Conformación de vías, alcantarillado, bordillos, sistema eléctrico, agua potable, sistema telefónico, aceras. **ETAPA C:** conformación de vías, alcantarillado, bordillos, sistema eléctrico, agua potable, sistema telefónico, aceras, adoquinado, calles, áreas verdes.

**Artículo 4.-** Una vez protocolizada e inscrita la resolución de aprobación de la Urbanización Tréboles del Sur, los propietarios de la misma, transfieren a favor del Municipio Metropolitano de Quito, las siguientes áreas verdes en una extensión total de 45.680 m<sup>2</sup>. De conformidad con lo que establece el Art. 224 de la Ley de Régimen Municipal, inmuebles que tienen las siguientes características:

**Área verde 1** Superficie: 42.150,00 m

**Área verde 2** Superficie: 98,00 m

|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO</b>                             | <b>UFIS</b>    |
|  | <b>INSPECCIÓN TÉCNICA BARRIO TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.</b> |                |
|  | <b>INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UFIS-026-2022</b>                           | PÁGINA 2 DE 13 |

**Área verde 3** Superficie: 405,00 m  
**Área verde 4** Superficie: 527,00 m  
**Área verde 5** Superficie: 2.500,00 m

**Artículo 6.- De las vías:** Cumplen con las especificaciones determinadas en el cuadro # 9 del anexo # 1 del libro II del Código Municipal y son de 12,00 y 10,00 metros (prolongación de la Avda. Simón Bolívar), avenida proyectada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 23,00 metros y avenida diagonal de 16,00 metros.

**Artículo 8.- Garantía de ejecución de los trabajos:** En garantía de la correcta ejecución y entrega de las obras de urbanización quedan hipotecados todos los lotes o en su lugar se aceptaran las garantías que prevé para estos casos el Art. II 138 del Libro Segundo del Código Municipal.

**Artículo 9.- Plazo de ejecución de obras:** De acuerdo al cronograma de obras son sesenta meses (cinco años).

### **3.2 De conformidad con la Resolución N° 108, certificada el 10 de abril de 2001, en donde establece que:**

**Art 1.-** Se reemplaza el Art. 2 por el siguiente: La Urbanización Tréboles del Sur esta compuesta por 1630 lotes, área útil 407.067 m<sup>2</sup>, área de vías y pasajes: 190.267 m<sup>2</sup>, área comunal: 45.680 m<sup>2</sup>, área de protección de río: 37.000 m<sup>2</sup>, área de protección de poliducto: 16,00 m<sup>2</sup>, área de protección de quebrada: 12.585 m<sup>2</sup>, área de reserva por protección del Beaterio: 41.402, área total de predio: 750.000 m<sup>2</sup>.

**Art 2.-** El Art. 12 dirá: La casa de hacienda por contar en el preinventario aprobado por la Comisión de áreas Historias, no podrá ser derrocada y mantendrá el área de protección constante en el lote 5 de la manzana 10 B del plano que se protocoliza.

**Art 3.-** Se protocolizan los nuevos planos con las especificaciones anotadas.

**Art 4.-** Se concede el pazo de 90 días a los urbanizadores para que reubiquen a las personas que están ocupando con vivienda el área de reserva de propietario afectada por protección del Beaterio.

### **3.3 De conformidad con la Resolución N° C 124, certificada el 14 de septiembre de 2001, en donde establece que:**


**Art 1.-** En el Art. 1 de la resolución No. C-122 se hará constar: área de protección de quebrada 12.584 mts<sup>2</sup>. En lugar de 12.585 mts<sup>2</sup>., toda vez que las escrituras rezan como cabida total del predio 750.000 mts<sup>2</sup>

**Art 2.-** En los términos que antecede queda reformada en la parte pertinente la Resolución No. C-122

### **3.4 De conformidad con la Resolución N° 0139, sancionada el 20 de diciembre de 2004, en donde establece que:**

**Art 1.-** El art. 2 de la Resolución No. 098, de 31 de julio del 2000, incluidas todas sus reformas, se sustituye por el siguiente:

**Art 2.-** La Urbanización Tréboles del Sur está compuesta por 1.762 lotes, área útil 442.216,20 m<sup>2</sup>, área de vías y pasajes: 196.519,80 m<sup>2</sup>, área comunal: 45.680 m<sup>2</sup>, área de protección de río: 37.000 m<sup>2</sup>, área de protección de poliducto: 16,000 m<sup>2</sup>, área de protección de quebrada: 12.584 m<sup>2</sup>, área

|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO</b>                             | <b>UFIS</b>    |
|  | <b>INSPECCIÓN TÉCNICA BARRIO TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.</b> |                |
|  | <b>INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UFIS-026-2022</b>                           | PÁGINA 3 DE 13 |

total de Urbanización: 750.000 m<sup>2</sup>, por cuanto en los planos modificatorios el urbanizador plantea en el área de terreno 41.402 m<sup>2</sup>. Que era área de reserva del propietario, (protección de Beaterio), 6 manzanas, las cuales constan en el plano de la siguiente manera:

Manzana 1, con 26 lotes.

Manzana 6, con 26 lotes.

Manzana 7, con 26 lotes.

Manzana 12, con 26 lotes.

Manzana 13, con 27 lotes.

Manzana 14, con 1 lote.

**Art 2.-** El urbanizador y/o propietario del área a lotizarse tendrá la obligación de equipar la tercera parte que aún falta del área comunal más grande, ya que de la verificación de planos se determina que no cuenta con equipamiento, y también en el resto de las otras cuatro áreas pequeñas, ya que es imprescindible hacerlo por cuanto se incorporan 132 lotes más que necesitan espacios de recreación y deporte, para su desarrollo normal y equilibrado.

**Art 3.-** se mantendrá la hipoteca de todos los lotes hasta que se ejecuten las obras de infraestructuras de la urbanización.

**Art 4.-** La presente Resolución entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

### **3.5 De conformidad con la Resolución N° 0142, sancionada el 04 de agosto de 2005, en donde establece que:**

**Art 1.-** se autoriza la ampliación de plazo por 24 meses (2 años), para que los representantes de la Urbanización Tréboles del Sur, ubicada en el Sector Guamaní, precedan a la conclusión y entrega de las obras de infraestructura.

**Art 2.-** En los términos que antecede queda reformado el Art. 9 de la Resolución No 098, de 31 de julio del 2000.

### **3.6 De conformidad con la Resolución N° 0147, sancionada el 08 de mayo de 2008, en donde establece que:**


**Art 1.-** se autoriza la ampliación de plazo por 24 meses (2 años), máximo para que los representantes de la Urbanización "Tréboles del Sur", ubicada en el sector Guamaní, culminen las obras de urbanización y entreguen las mismas a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Art 2.-** En los términos que antecede quedan reformadas las Resoluciones 098 de julio 31 de 2000 y, 0142 de agosto 4 de 2006, en su parte pertinente.

## **4. CRITERIO TÉCNICO**

### **4.1 Plazos**

Con Resolución No. 098 aprobada el 31 de julio de 2000, en la cual se da un plazo de 5 años para la ejecución de las obras de urbanización, con Resolución No. 0142 certificada el 04 de agosto de 2005 se autoriza ampliación de plazo por 2 años y, con Resolución No. 0147 sancionada en 08 de mayo de 2008 se autoriza ampliación de plazo de 2 años.

|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO</b>                             | <b>UFIS</b>    |
|  | <b>INSPECCIÓN TÉCNICA BARRIO TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.</b> |                |
|  | <b>INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UFIS-026-2022</b>                           | PÁGINA 4 DE 13 |

#### 4.2 Incumplimientos

Cabe acentuar que a partir de la última ampliación de plazo para la ejecución y entrega de obras de infraestructuras, que se sanciono el 08 de mayo de 2008. Dicha resolución de la urbanización Tréboles del Sur se encuentra fenecida.

La resolución No. 0147 sancionada en 08 de mayo de 2008 y con un ampliación de plazo de dos años, la cual se encuentra feneciuda con fecha de 07 de mayo de 2010, y en referencia a las obras de Urbanización a ejecutarse establecidas en el Art. 3 de la resolución No. 098. Se adjunta INFORME TÉCNICO N° AZQ-DGT-UFIS-AOI-017-2022 en el cual se constata un 67,29 % de obras de urbanización ejecutadas.

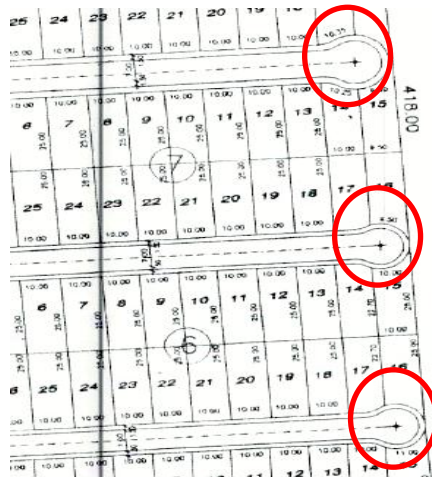
#### 4.3 Responsabilidad de ejecución de obras

En Art. 1 de la Resolución No. 0142 en el cual se establece la ampliación de plazos para la ejecución de obras de infraestructura. Se determina que, los representantes de la Urbanización Tréboles del Sur son los responsables de culminar y entregar a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito las obras de infraestructuras.

#### 4.4 Ejecución de obras conforme a plano aprobado vigente

La Urbanización Tréboles del Sur con resolución No. 0139, resuelve reformar las resoluciones: 098, 108, C122 y C124. En la cual se aprueban los planos que se encuentran vigentes hasta la actualidad. Realizada inspección para evidenciar que se hayan ejecutado las obras de acuerdo a lo aprobado en los planos se pudo constatar que, varias calles que no están ejecutadas de acuerdo a lo aprobado en los planos, se detalla a continuación las calles que no se encuentran ejecutadas de acuerdo al plano aprobado:

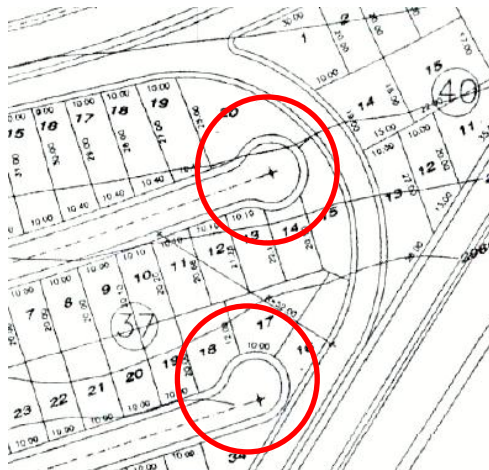
- Las calles A, B y C se encuentran aprobadas con curva de retorno, las cuales en sitio dan continuidad a las vías con el barrio El Conde 4



- La calle J, se encuentra ejecutada de acuerdo a lo aprobado en plano, no obstante el pasaje B no se encuentra ejecutado acorde a lo aprobado.



- Las calles M y N, se encuentran aprobadas con curva de retorno, las cuales en sitio no están ejecutadas con curvas de retorno.



- El pasaje 7 que se encuentra en la manzana 40 B, no cuenta con apertura en sitio



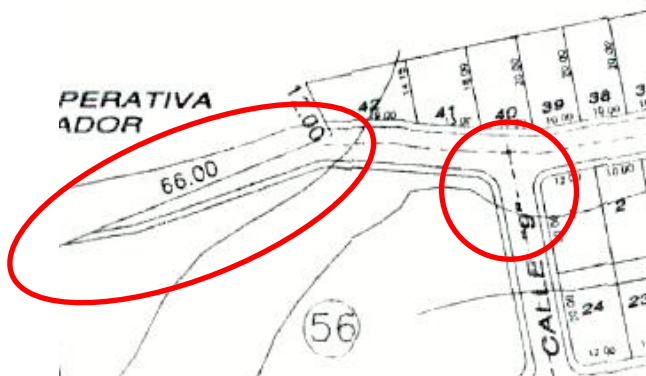
- Las calles X y Y, que se encuentran aprobadas con curva de retorno, las cuales en sitio no se encuentran ejecutadas con curvas de retorno.




- Las calles S y T presentan modificaciones en la trayectoria del trazado vial.

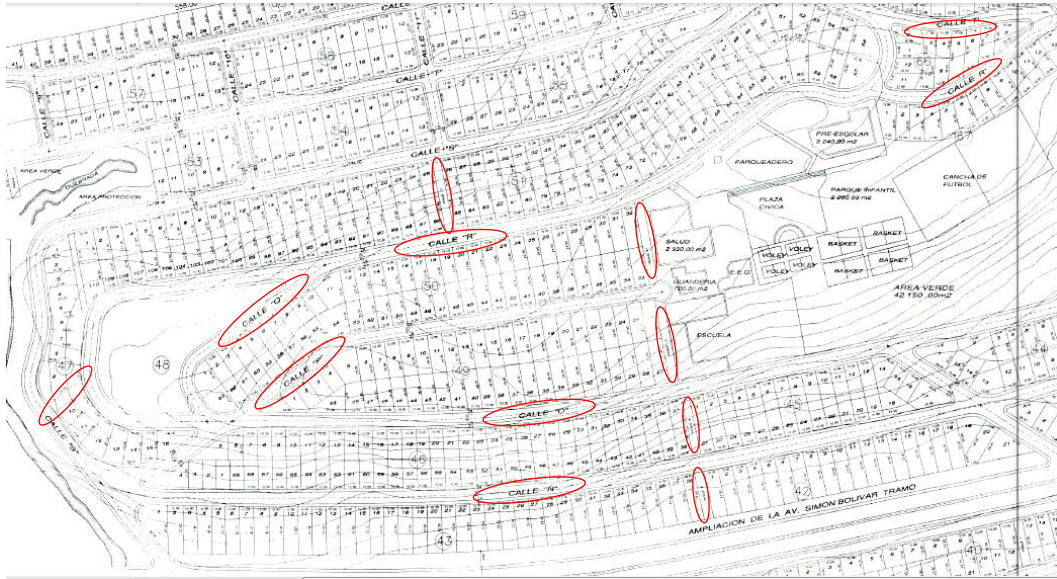


- La calle U presenta modificaciones en la trayectoria del trazado vial, la calle 9 presenta prolongación de la vía hasta la calle U.



|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  | <b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO</b>                             | <b>UFIS</b>    |
|  | <b>INSPECCIÓN TÉCNICA BARRIO TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.</b> |                |
|  | <b>INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UFIS-026-2022</b>                           | PÁGINA 7 DE 13 |

- Las calles Ñ, O, P, Q, R, R' y T', y los pasajes 8, 9, 10, 11, 12 y 13. No cuentan con apertura vial.



Cabe recalcar que las vías que se encuentra ejecutadas acorde al plano de la Urbanización Tréboles del Sur, cumplen con los anchos viales establecidos en el plano aprobado.

#### 4.5 Lotes hipotecados y valor de avalúo catastral

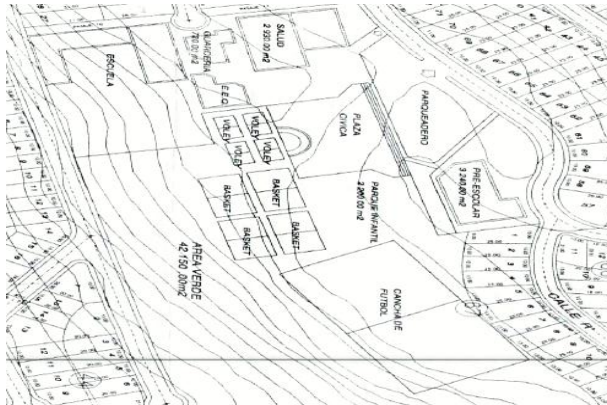
Con Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-0559-M con fecha de 31 de mayo de 2022 y, suscrito por la Dirección de Asesoría Jurídica, se remite listado de levantamiento hipotecas autorizadas de barrio Tréboles del Sur.

#### 4.6 Áreas verdes

- Área verde 1

Comprende una superficie total de 42.150,00 m<sup>2</sup>, según plano aprobado, y con número de predio 648079 a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Según equipamiento en área comunal descrita en plano aprobado del predio antes mencionado, se encuentran ejecutadas dos canchas de futbol de tierra, las cuales revisando el plano aprobado no están ejecutadas acorde a lo descrito, no cuenta con ningún otro tipo de equipamiento comunal, ni delimitación.



Equipamiento comunal



Predio área verde 1

**Anexos fotograficos**



- **Área verde 2**

Comprende una superficie total de 98,00 m<sup>2</sup>, según plano aprobado, y con número de predio 386561 a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

En plano aprobado del predio en mención no se especifica el tipo de equipamiento comunal, razón por la cual se constató que la superficie correspondiente al área verde 2, no cuenta con ningún otro tipo de equipamiento comunal, ni delimitación.





Equipamiento comunal



Predio área verde 2

### Anexos fotograficos



- **Área verde 3**

Comprende una superficie total de 405,00 m<sup>2</sup>, según plano aprobado, y con número de predio 414974 a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

En plano aprobado del predio en mención no se especifica el tipo de equipamiento comunal, razón por la cual se constató que la superficie correspondiente al área verde 3, presenta una edificación que está ubicada dentro del predio del área verde 3 y del área de protección de quebrada, no cuenta con ningún otro tipo de equipamiento comunal, ni delimitación.



Equipamiento comunal



Predio área verde 3

### Anexos fotograficos



- **Área verde 4**

Comprende una superficie total de 98,00 m2, según plano aprobado, y con número de predio 414975 a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

En plano aprobado del predio en mención no se especifica el tipo de equipamiento comunal, razón por la cual se constató que la superficie correspondiente al área verde 4, no cuenta con ningún otro tipo de equipamiento comunal, ni delimitación.



Equipamiento comunal



Predio área verde 4

### Anexos fotograficos



• **Área verde 5**

Comprende una superficie total de 2.500,00 m<sup>2</sup>, según plano aprobado, y con número de predio 648082 a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Según equipamiento en área comunal descrita en plano aprobado del predio antes mencionado, se encuentra ejecutada una edificación (Iglesia), la cual no se encuentra detallada en el plano aprobado, no cuenta con ningún otro tipo de equipamiento comunal, ni delimitación.



Equipamiento comunal

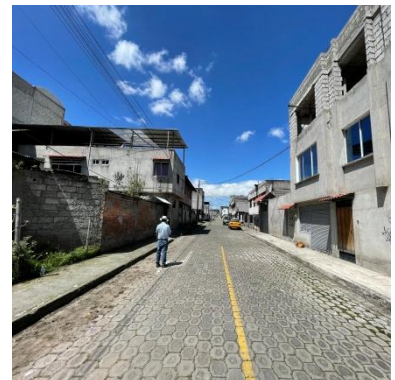
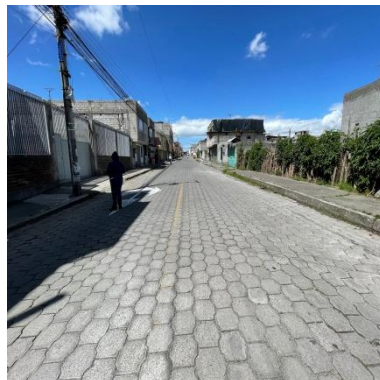


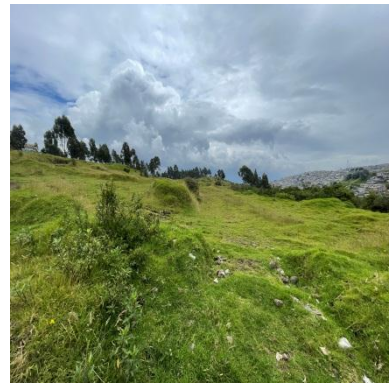
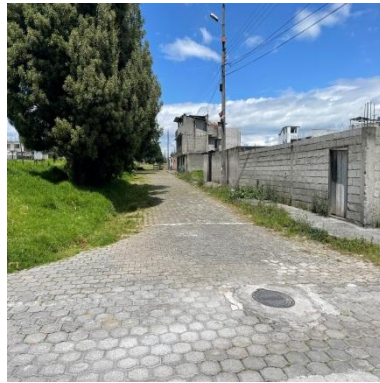
Predio área verde 5


**Anexos fotograficos**



**5. REGISTRO FOTOGRAFICO**





|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
|  | <b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO</b>                             | <b>UFIS</b>     |
|  | <b>INSPECCIÓN TÉCNICA BARRIO TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.</b> |                 |
|  | <b>INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UFIS-026-2022</b>                           | PÁGINA 13 DE 13 |

## 6.- CONCLUSIONES

- La Urbanización Tréboles del Sur a la fecha y tras un plazo de ejecución de obras de 5 años y dos resoluciones en las cuales solicitan ampliación de plazos y, con fecha de 08 de mayo de 2010 ha fenecido el plazo para la ejecución de obras de urbanización.
- La Urbanización Tréboles del Sur cuenta con un 67,29% de obras de Urbanización ejecutadas.
- Las áreas comunales cuentan con el espacio pero no se encuentran definidas ni consolidadas

Particular que comunico para los fines técnicos pertinentes.

Atentamente,

**Elaborado por:**

**Revisado por:**

Ing. Patricio Arteaga

Diego Muñoz Romero

**TÉCNICO DE UNIDAD DE FISCALIZACIÓN**

**RESPONSABLE DE UNIDAD DE FISCALIZACIÓN**