	INFORME TÉCNICO N° AMZT-2020-015-GU-SA DM Quito, 18 de agosto de 2020	Trámite: Oficio Nro. GADDMQ-DC- HMA-2020-0299-O
	URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO BARRIO LOS JAZMINES	

1. ANTECEDENTES

En atención al Oficio GADDMQ-DC-HMA-2020-0299-O, mismo que pone en conocimiento el Oficio S/N, remitido a su despacho el 6 de agosto de 2020, por el señor Luis Garrido y las señoras Mónica Brito y Angélica Sandobal, dirigentes del Barrio de Interés Social y Desarrollo Progresivo Los Jazmines, ubicado en el sector de la Tola Chica No.2, de la Parroquia de Tumbaco, quienes indican que desde el año 2015 se ha verificado la imposibilidad de realización de ciertas obras a las que estaban obligados dentro de la ordenanza de aprobación de su barrio y que fue informado mediante Oficios No. 1065-DGT-GU-2015, de fecha 6 de marzo de 2015 y Oficio No. 4277-DGT-F-2015, de fecha 07 de septiembre de 2015 respectivamente, al respecto la Unidad de Gestión Urbana de la Dirección de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal informa.

2. ANALISIS

La Ordenanza Municipal No. 0009 por medio de la cual se expidió *LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EL BARRIO LOS JAZMINES*, sancionada el 25 de enero del 2011, señala varios artículos que deben ser cumplidos a fin de culminar con la regularización del barrio Los Jazmines.

Revisados los informes que se mencionan en el Oficio, se puede determinar los siguientes criterios emitidos en el año 2015, 4 años después de sancionada la Ordenanza, cabe señalar que el plazo para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal es de ocho (8) años.

Oficio N° 1065-DGT-GU-2015 (06 de marzo del 2015)

Artículo 5.- DE LAS VÍAS.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, que es una calle de 8,78 m de ancho, tiene una consolidación de 83.33%, construidos los cerramientos y las edificaciones.

Conforme el Oficio N° 1065-DGT-GU-2015 se informa lo siguiente, cito: [...] **se comprueba que los cerramientos de los predios pertenecientes a la "Urbanización Social de Desarrollo Progresivo los Jazmines" esta ejecutados, como se puede observar en la memoria fotográfica adjunta.**


Artículo 6.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la Urbanización son las siguientes: Trabajo Vial (conformación subrasante, sub-base, adoquinado), Bordillos, alcantarillado, áreas verdes y equipamiento comunal.

Conforme el Oficio N° 1065-DGT-GU-2015 se informa lo siguiente, cito: [...] **se constata que las obras de infraestructura de alcantarillado, bordillos, aceras y adoquinado en la vía perteneciente al proyecto los Jazmines están finalizadas.**

Artículo 7.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA COMUNAL.- Las obras a ejecutarse en el área comunal son las siguientes: Casa comunal, juegos infantiles, cancha de ecuavolley y áreas verdes encepadas y arborizadas.

Conforme el Oficio N° 1065-DGT-GU-2015 se informa lo siguiente, cito: [...] **al respecto informo; el espacio destinado para área comunal se encuentra sobre el borde de protección, creando una barrera de seguridad natural.**

Partes de las áreas comunales se han destinado para facilitar el giro del camión recolector de basura, el cual necesita ser adoquinado, actualmente se encuentra con una capa de grava y tierra.

	INFORME TÉCNICO N° AMZT-2020-015-GU-SA DM Quito, 18 de agosto de 2020	Trámite: Oficio Nro. GADDMQ-DC- HMA-2020-0299-O
	URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO BARRIO LOS JAZMINES	

No se encuentra ninguna infraestructura para juegos infantiles y cancha de ecuavolley, se debe aclarar que al oeste del proyecto los "Jazmines" se encuentra el parque "Para la Vida" que cuenta con toda la infraestructura recreativa y deportiva necesaria para el sector.

No se encuentra construida la "Casa Comunal", se constata que la franja de protección de la quebrada deja un área de aproximadamente 192m² con una morfología de 8X24m, que cumpliendo con la normativa vigente la forma de la casa comunal no se adapta a los requerimientos mínimos de implantación de un equipamiento de este tipo.

Oficio N° 4277-DGT-F-2015 (07 de septiembre del 2015)

En este Oficio se incorpora el cuadro de cronograma valorado de áreas y el análisis del plazo y avance de obra. Los mismos que se adjunta a continuación:

ITEM	RUBRO	UNI	CANT	P. TOTAL
01	REPLANTEO DE LOTES, EJES VIALES Y NIVELACIÓN	GL	108.00	1972,00
02	BORDILLOS	M	361.67	4274,94
03	ACERAS	M2	496.25	6277,56
04	ALCANTARILLADO (OBRA EJECUTADA)	GL	0.00	0,00
05	AGUA POTABLE (OBRE EJECUTADA)	GL	0.00	0,00
06	ADOQUINADO	M2	766.82	12306,12
07	ENERGÍA ELÉCTRICA (OBRA EJECUTADA)	GL	0.00	0,00
08	AREA VERDE Y FRANJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	GL	964.05	3470,50
TOTAL				28301,12


ITEM	RUBRO	UNI	C. EJECUTADA	PORCENTAJE
01	REPLANTEO DE LOTES, EJES VIALES Y NIVELACIÓN	GL	108,00	100%
02	BORDILLOS	M	361,67	100%
03	ACERAS	M2	496,25	100%
04	ALCANTARILLADO (OBRA EJECUTADA)	GL	0,00	0%
05	AGUA POTABLE (OBRE EJECUTADA)	GL	0,00	0%
06	ADOQUINADO	M2	766,82	100%
07	ENERGÍA ELÉCTRICA (OBRA EJECUTADA)	GL	0,00	0%
08	AREA VERDE Y FRANJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	GL	964,05	80%
			2696,79	96%

De igual manera se concluye y recomienda lo siguiente, cito:

"[...] Por lo expuesto, y existiendo UNA EJECUCIÓN DEL 96% DE LAS OBRAS, se recomienda que: Tomando en cuenta el informe presentado en el que queda evidenciado los problemas técnicos de ejecución de las obras programadas y por la presencia cercana de un equipamiento urbano mayor como es el Parque de la Vida, se estudie, dentro de la ordenanza el posible incumplimiento de dichos trabajos."

Con lo señalado, y realizada una inspección el día 18 de agosto del 2020, se pude determinar lo siguiente:

Los trabajos de replanteo de lotes, ejes viales y nivelación, bordillos, aceras, alcantarillado, agua potable, adoquinado y energía eléctrica se encuentran ejecutados al 100%, tal y como se señalan en los Oficios No. 1065-DGT-GU-2015, de fecha 6 de marzo de 2015 y Oficio No. 4277-DGT-F-2015, de fecha 07 de septiembre de 2015.

	INFORME TÉCNICO N° AMZT-2020-015-GU-SA DM Quito, 18 de agosto de 2020	Trámite: Oficio Nro. GADDMQ-DC- HMA-2020-0299-O
	URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO BARRIO LOS JAZMINES	

En relación al Artículo 7.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA COMUNAL, misma que señala, cito: "Las obras a ejecutarse en el área comunal son las siguientes, Casa comunal, juegos infantiles, cancha de ecuavolley y áreas verdes encepadas y arborizadas.", al respecto se informa.

Actualmente, el área comunal se encuentra 100% definida en todos sus linderos, su ubicación en la parte baja; al final de la calle de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines, colinda con una quebrada, la misma que se encuentra limpia y manifestaron en la inspección los directivos del barrio se encuentran recuperándola.

De igual manera, se observó que el área verde se encuentra totalmente encepada y arborizada a lo largo de la quebrada y en varios puntos del área comunal, también se pudo constatar que en el sector más ancho del lote se ha realizado la cancha de ecuavolley sin que exista mucho espacio para la construcción de la casa comunal y la colocación de juegos infantiles, los mismos que no se encuentran ejecutados.

Sobre la construcción de la casa comunal se pudo constatar que no existe el área suficiente para realizar la intervención ya que si tomamos en cuenta el borde superior de la quebrada, existe aproximadamente entre 10 y 11 metros de ancho hasta el cerramiento del primer lote colindante con el área comunal, por lo que se debería tomar en cuenta las recomendaciones emitidas en el año 2015 sobre el posible incumplimiento de dichos trabajos, ya que cumpliendo con la normativa vigente la forma de la casa comunal no se adapta a los requerimientos mínimos de implantación de un equipamiento de este tipo.

De igual manera, si tomamos en cuenta la Ordenanza Metropolitana N° 0255, que se encontraba vigente a la fecha de la sanción de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines, en su Artículo ...(57).- Áreas de protección de quebradas.- señala, cito: "En quebradas se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 6 m. en longitud horizontal, desde el borde superior de quebrada;

b) En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 10,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;

c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;

d) El borde superior de quebrada o talud será definido por la Dirección Metropolitana de Catastro. En la definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y constituirá el límite de la zonificación de protección de quebrada.

e) El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora.

f) Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan, en cuyo caso se considerarán como retiro de construcción.

g) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento. [...]"

Lo subrayado es mío.

	INFORME TÉCNICO N° AMZT-2020-015-GU-SA DM Quito, 18 de agosto de 2020	Trámite: Oficio Nro. GADDMQ-DC- HMA-2020-0299-O
	URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO BARRIO LOS JAZMINES	

Con lo señalado, se recomienda solicitar a la Dirección de Catastros el borde superior de quebrada del área verde de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines, a fin de poder determinar el retiro que se debe dejar para la construcción de la casa comunal.

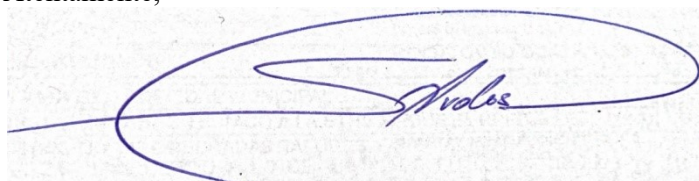
Con esta información se podría determinar si el retiro es de 6, 10 o 15 metros; mas en cualquiera de los casos el área útil para realizar la construcción de la casa comunal no cumpliría con los requerimientos mínimos de implantación de un equipamiento de este tipo y si el retiro determinado es de 15m, no tendría ni área útil de construcción.

3. CONCLUSIONES

Con todo lo señalado en el análisis del informe podemos ratificarnos en los Oficios No. 1065-DGT-GU-2015, de fecha 6 de marzo de 2015 y Oficio No. 4277-DGT-F-2015, de fecha 07 de septiembre de 2015; sobre el cumplimiento del 100% de los trabajos de replanteo de lotes, ejes viales y nivelación, bordillos, aceras, alcantarillado, agua potable, adoquinado y energía eléctrica.

Sobre la solicitud específica de los dirigentes del Barrio de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines, sobre la imposibilidad de realizar la construcción de la casa comunal, informamos que de igual manera, nos ratificamos en los criterios emitidos en los Oficios del año 2015, ya que si tomamos en cuenta los retiros en área de protección de quebradas que se solicitaban en la Ordenanza Metropolitana N°0255, vigente en el año en que se sancionó *LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EL BARRIO LOS JAZMINES* el área útil con la que cuentan para dicha construcción no cumple con los requerimientos mínimos de implantación de este tipo de equipamiento por lo que se solicita a la Dirección Jurídica su criterio sobre el camino que deberían seguir los dirigentes del Barrio de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines para el cambio de esta obligación señalada en la Ordenanza Municipal No. 0009, del 25 de enero del 2011, a fin de dar cumplimiento al plazo de la ejecución de las obras y dar el informe final por parte de la Administración Zonal Tumbaco.

Atentamente,



Arq. Santiago Ávalos
Jefe de Gestión Urbana AZT

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Firma
Revisado por:	Arq. Fabián Valencia	DGT	18-08-2020	