

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
DIRIGENTE	SR. JAIME CROW	TELEFONO CORREO	



### 1. INFORMACION GENERAL

**UBICACIÓN:** E 35, Vía a Papallacta  
**PARROQUIA:** PIFO  
**BARRIO:** WILSÓN & COMPANY  
**NÚMERO DE LOTES PRIVADOS:** 104

### 2. INFORMACIÓN TÉCNICA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:	170442492	
Nombre o razón social:	WILSON & COMPANY	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predios:	5554267, 5554171, 5554281, 5554283 OTROS	
Clave catastral anterior:	20330 03 005 000 000 000 Y OTROS	

### 3. UBICACIÓN



Elaborado por Arq. Rocio Atiaga	Revisado por: Ing. Emilio Maldonado	Fecha: 21/06/2022	Página 1 de 9
------------------------------------	----------------------------------------	----------------------	---------------

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
DIRIGENTE	SR. JAIME CROW	TELEFONO	
		CORREO	



#### 4. ANTECEDENTES

- Ordenanza N° 2328 de fecha 12 de marzo de 1984, que aprobó la Urbanización “Wilson & Company”.

**Art. 16.-** *El plazo para la ejecución total y la entrega de las obras de Urbanización la Municipalidad será el de 18 meses contados desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente Ordenanza. (...)*

*En caso de mora injustificada el Concejo impondrá al Urbanizador una multa diaria de equivalente al uno por mil del presupuesto de obras del predio a urbanizarse, la misma que será recaudada por el Tesorero Municipal de la garantía rendida, por la vía coactiva. (...)*

Regulaciones y Especificaciones Especiales para esta Urbanización:

**3.** *El urbanizador ejecutará las obras de pavimento asfáltico para las calles A, B, C,D, R y pasaje peatonal. Las mismas que deberán ceñirse a las características que constan en los planos que se aprueban (...).*

**11.** *El plazo para la ejecución de la totalidad de las obras de Urbanización será de*

*18 meses (año y medio), a partir de la fecha de inscripción de la Escritura de la presente Ordenanza. (...)*

- La Ordenanza N° 3264 del 7 de abril de 1998 que reforma a la N° 2328 que rige la Urbanización “Wilson Company”, en la parte pertinente señala: (...)

**Ar. 3.-** *El plazo de ejecución total y entrega de las obras de urbanización y equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano será de 18 meses contados a partir de la fecha que se eleve a escritura pública la presente Ordenanza.*

- Informe Técnico de obras de Urbanización de fecha 23 de diciembre de 2015, suscrito por la Arq. Patricia Narváez, Jefe de Fiscalización de la Administración Zonal Tumbaco, en el cual señala:

*“Al respecto comunico a usted que revisada la documentación y realizada la inspección. La Unidad de Fiscalización se ratifica en el informe emitido el 1 de diciembre 2014 mediante Memorando N.- 2789-DGT-OP-2014 en el que dice; Cabe indicar que la Urbanización consta de todas las redes de infraestructura básicas, con certificaciones de ejecución emitidas por cada una de las Empresas Municipales, así como de las áreas de esparcimiento debidamente equipadas.”*

*“Las vías están empedradas no obstante que la ordenanza determina asfaltado como acabado final.”*

*Reforzando este criterio con el memorando N° 004-DAJ-AMZT-2015, menciona: “...las vías están empedradas no obstante que la ordenanza determina asfalto como acabado final...” y determina una multa “...el monto de las obras de asfalto faltante a la presente fecha equivale a USD 335.000...”. Sin embargo, al revisar los planos aprobados de la Urbanización, no se verifica precios unitarios ni costos de ejecución, por lo que el cálculo*

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 2 de 9
Arq. Rocio Atiaga	Ing. Emilio Maldonado	21/06/2022	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
DIRIGENTE	SR. JAIME CROW	TELEFONO	
		CORREO	



de la mora se realiza en base a las áreas de las vías y pasajes que constan en los mencionados planos.

Este valor de cálculo se resume en:

a) Multa de la obra no ejecutada.

Área de vías según plano aprobado: 14.284.10m<sup>2</sup>

$$37.20/m^2 \times 14284.10 \text{ m}^2 = \$ 531.368,52.$$

\*El precio por m<sup>2</sup> (\$37.20) se ha tomado de la base de datos de precios unitarios de la EPMMOP, referencial, y que sirve para el cálculo de ejecución de obras a nivel municipal.

b) Multa por incumplimiento de plazo:

Costo total obras no ejecutadas, uno por mil diarios del total del presupuesto.

$$1 \text{ x mil} = S/. \frac{11824161.60}{1000} = S/.11824.16$$

$$S/. 11824.16 \times \frac{1}{25.000,00} = S/.0.47$$

Días de retraso:

**Contador de días**

Fecha y hora de inicio

Fecha y hora de finalización

**Calcular**

Días entre las fechas:

- 8223 días
- 0 horas
- 0 minutos
- 8224 días, cuando se incluye la fecha de finalización

Los días de la semana para las fechas son

- 02/12/1999 es Jueves
- 07/06/2022 es Martes

$$0.47 \$ \times 8223 \text{ días} = 3.864,81\$.$$

\* Multa calculada a la fecha del informe, ésta variará hasta la fecha definitiva de notificación al proceso sancionatorio.

## 5. DESARROLLO DEL INFORME

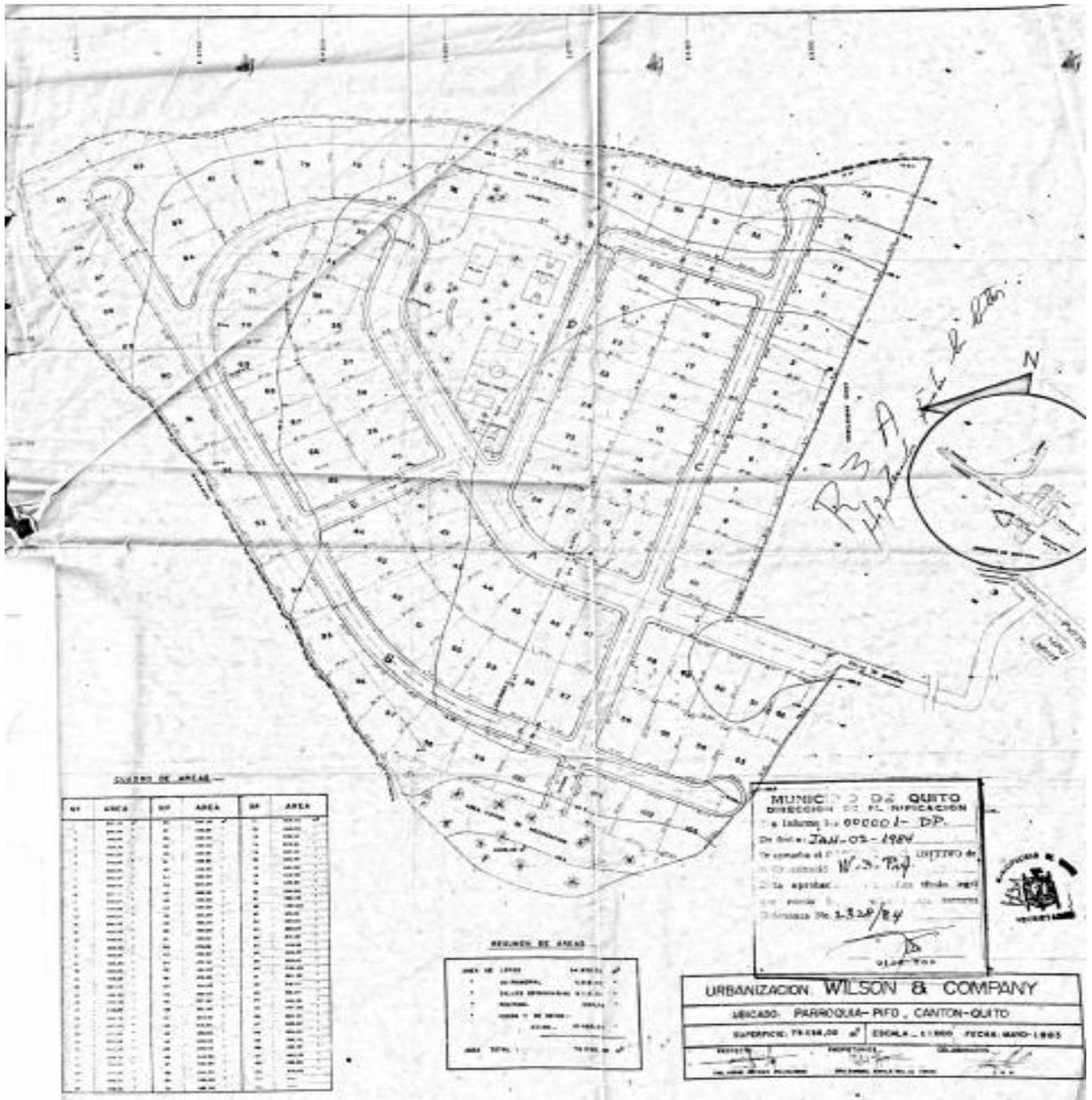
Una vez revisado la documentación respectiva de la Urbanización "Wilson Company" y la visita In Situ, se verifica la existencia de:

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 3 de 9
Arq. Rocio Atiaga	Ing. Emilio Maldonado	21/06/2022	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
DIRIGENTE	SR. JAIME CROW	TELEFONO	
		CORREO	



- Infraestructura Vial, con calzadas empedradas terminadas, cuentan parcialmente con bordillos, aceras en césped y sin definición de las curvas de retorno, según consta en plano aprobado de la Urbanización Wilson & Company de fecha junio 02 de 1984.



INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
DIRIGENTE	SR. JAIME CROW	TELEFONO	
		CORREO	



- Cuadro resumen de Infraestructura de servicios básicos y vialidad.

### AVANCE GLOBAL AVANCE DE OBRAS - URBANIZACION WILSON & COMPANY

OBRA	% PROGRAMADO	% AVANCE EJECUTADO
<b>CALZADA</b>	100 % (asfalto)	00.00 % (asfalto)
<b>ACERAS</b>	100	40.00
<b>BORDILLOS / CUNETAS</b>	100	30.00
<b>AGUA POTABLE</b>	100	100.00
<b>ALCANTARILLADO</b>	100	100.00
<b>ENERGIA ELECTRICA</b>	100	100.00
<b>TELEFONIA</b>	100	100.00
<b>PORCENTAJE TOTAL</b>	100%	<b>67.14 %</b>

Nota: Las calzadas muestran 100.00 % de avance con un acabado de empedrado en las calzadas, no obstante, en la Ordenanza indica asfaltado. Las aceras se muestran en el mayor porcentaje en césped, que de igual manera no cumplen con la Ordenanza N° 2328, dispuesto en el Art. 4 literal f).

**Con estos datos se determina que el avance global de las obras es de 67.14% evidenciando que no han cumplido con lo estipulado en los compromisos de la Ordenanza, más tomando en consideración que ya se cumplió el plazo de ejecución del total de las obras.**

En base al informe N° 004-DAJ-AMZT-2015, menciona: "...las vías están empedradas no obstante que la ordenanza determina asfalto como acabado final..." y determina una multa "...el monto de las obras de asfalto faltante a la presente fecha equivale a USD 335.000...". Sin embargo, al revisar el plano aprobado de la Urbanización, no se evidencia costos de ejecución ni precios unitarios, por lo que en cálculo de la mora se realiza en base a las áreas de calles y pasajes que si constan en los mencionados planos.



Es importante también indicar el cálculo referencial de las obras viales no construidas que consta como asfaltadas en la aprobación de planos y que no han sido autorizadas cambio o recepción, que constan ya en el informe del año 2015.

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 5 de 9
Arq. Rocío Atiaga	Ing. Emilio Maldonado	21/06/2022	

<b>INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN</b>			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
<b>ORDENANZA</b>	2328 y 3264	<b>CONTROL N°</b>	-
<b>FECHA</b>	12/03/1984 - 07/04/1998	<b>PLAZO</b>	18 meses
<b>DIRIGENTE</b>	SR. JAIME CROW	<b>TELEFONO</b>	
		<b>CORREO</b>	



Es importante también puntualizar en el informe de fiscalización del año 2015, no se toma en cuenta lo que indica en la Ordenanza N° 2328, en cuanto a áreas verdes, que en la cláusula de las áreas verdes contempla que se debe cumplir lo que especifica en los planos; y que en referencia de ellos se implanta tres canchas deportivas, una de vóley, básquet y múltiple. En la visita en situ se verifica que existen colocados implementos deportivos en una zona sin demarcación. Si esto fuera del caso en tendencia de conformar una urbanización ecológica, no justifica una cancha de básquet encespada, lo que técnicamente no corresponde.

- Memoria Fotográfica:

### Avance Global



**Fotografía 1** Ingreso a la urbanización



**Fotografía 2** Calle B e intersección calle C



**Fotografía 3** Calle C, lote N° 5554171



**Fotografía 4** Calle B, límite Norte



**Fotografía 5** Calle A, no presenta bordillos



**Fotografía 6** Calle C, no presenta bordillos

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 6 de 9
Arq. Rocío Atiaga	Ing. Emilio Maldonado	21/06/2022	

<b>INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN</b>			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
<b>ORDENANZA</b>	2328 y 3264	<b>CONTROL N°</b>	-
<b>FECHA</b>	12/03/1984 - 07/04/1998	<b>PLAZO</b>	18 meses
<b>DIRIGENTE</b>	SR. JAIME CROW	<b>TELEFONO</b>	
		<b>CORREO</b>	



**Fotografía 7** Calle B, curva de retorno lado norte



**Fotografía 8** Frente del lote 5554171



**Fotografía 9** Calle A, frente del lote 5554267



**Fotografía 10** Calle A, frente del lote 5554283



**Fotografía 11** Calle C, frente del lote 5554281



**Fotografía 12** Calle B, curva de retorno lado Norte

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 7 de 9
Arq. Rocio Atiaga	Ing. Emilio Maldonado	21/06/2022	

<b>INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN</b>			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
<b>ORDENANZA</b>	2328 y 3264	<b>CONTROL N°</b>	-
<b>FECHA</b>	12/03/1984 - 07/04/1998	<b>PLAZO</b>	18 meses
<b>DIRIGENTE</b>	SR. JAIME CROW	<b>TELEFONO</b>	
		<b>CORREO</b>	



**Fotografía 13** Área de cancha de uso múltiple



**Fotografía 14** Cancha de básquet



**Fotografía 15** Calle E, empedrada, aceras césped



**Fotografía 16** Calle C, sin intervención curva de retorno



**Fotografía 17** Calle A, no existe parterre



**Fotografía 18** Calle B y C, aceras encespadas



**Fotografía 19** Área verde parque y juegos

## 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Elaborado por Arq. Rocío Atiaga	Revisado por: Ing. Emilio Maldonado	Fecha: 21/06/2022	Página 8 de 9
------------------------------------	----------------------------------------	----------------------	---------------

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CODIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS LA URBANIZACION WILSON & COMPANY		INF.TEC-2022-MISC-011	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
DIRIGENTE	SR. JAIME CROW	TELEFONO	
		CORREO	



- La Ordenanza N° 3264 del 7 de abril de 1998 que reforma a la ordenanza N° 2328 que rige para la Urbanización "Wilson Company", fue elevada a escritura pública el 02 de junio de 1998, fecha desde la cual rige el plazo de ejecución de obras determinada en el Artículo 3, finalizando las mismas el 02 de diciembre de 1999, lo que genera una mora por incumplimiento de ejecución de obras de infraestructura vial, hasta la presente fecha.
- El Artículo 16 de la Ordenanza 2328 vigente, en el segundo párrafo establece, *en caso de mora injustificada el **Concejo** impondrá al Urbanizador una multa diaria de equivalente al uno por mil del presupuesto de obras del predio a urbanizarse, la misma que será recaudada por el Tesorero Municipal de la garantía rendida, por la vía coactiva.* (...)
- La Unidad de Fiscalización en base al memorando No 004-DAJ-AMZT-2015, en el cuarto párrafo establece (...) *el valor del presupuesto de obras de 11'824.161,60 sucres. La multa calculada conforme la ordenanza equivale a 5475 días de mora y suma 64'737.276 sucres es decir USD. 2589,49*, esta Unidad ratifica el valor de los mismos, determinados hasta el 07 de enero de 2015 y al alcance a la fecha actual, la misma multa asciende a USD.3.864.81.
- Así también de acuerdo a lo solicitado por los copropietarios en el cambio de materialidad de las vías, de no aprobarse ésta consideración, el monto de la ejecución de la obra se estima en USD. **531368.52**, multas calculadas a la misma fecha, lo que debería tomarse en cuenta para el valor de la garantía por obras que mantiene el Barrio hacia el Municipio del distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de la multa que genera el cumplimiento de plazo en el año 1999.
- El espacio definido en planos arquitectónicos, que forman parte de la Ordenanza, describe un área de canchas deportivas, no se encuentran totalmente ejecutadas, en la cancha de básquet sólo se verifica los implementos deportivos (aros de básquet), el espacio de la cancha no está construida o ejecutada. Las dos canchas (vóley y uso múltiple) no se encuentren delimitadas.
- Finalmente, al tratarse de obligaciones establecidas por Ordenanza, en este caso la recepción de calles empedradas, como la multa por efectos de mora, deberá ser autorizada por el Concejo Metropolitano. Esta multa no representa de ninguna manera que al momento de pago las obras estén recibidas por el Municipio de Quito... (Lo subrayado me pertenece)

Se emite informe técnico de avance de obras, el que se establece un **porcentaje ejecutado del 67.14 %** con respecto al total de las Obras de Infraestructura de servicios básicos e infraestructura vial programadas en el predio señalado.

ACCIÓN:	SIGLAS RESPONSABLE:	SIGLAS DEPENDENCIA:	FECHA	FIRMA:
Elaborado por:	Arq. Rocío Atiaga	UNIDAD FISCALIZACION	21/06/2022	
Revisado por:	Ing. Emilio Maldonado	DIRECCION DE GESTION DEL TERRITORIO	21/06/2022	

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 9 de 9
Arq. Rocío Atiaga	Ing. Emilio Maldonado	21/06/2022	