

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CÓDIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN		URB-2021-LH-007	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 – 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	TELEFONO	
		CORREO	



Fecha	Responsable	Referencia de Informe
01/09/2021	W. Paul Martinez Pazmiño, Arq.	Informe Técnico de avance ejecución de obras

1. INTRODUCCION

UBICACIÓN:	E 35, Vía a Papallacta
PARROQUIA:	PIFO
BARRIO:	WILSÓN & COMPANY
SOLICITANTE:	Darío Gudiño C. Director Metropolitano de Gestión Territorial

2. INFORMACIÓN TÉCNICA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DE LOS LOTES
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	Varios
Nombre o razón social:	WILSÓN & COMPANY
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	
Clave catastral anterior:	
	

3. UBICACIÓN



Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 1 de 7
Arq. Rocio Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL			CÓDIGO
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN			URB-2021-LH-007
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 – 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	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 a 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 (adjunto), suscrito por la Arq. Patricia Narváez, Jefe de Fiscalización de la Administración Zonal Tumbaco.

Con oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2949-O de fecha 05 de agosto de 2021, de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el que solicita se actualice el Informe Técnico de Obras de Urbanización de fecha 23 de diciembre de 2015

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 2 de 7
Arq. Rocio Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	

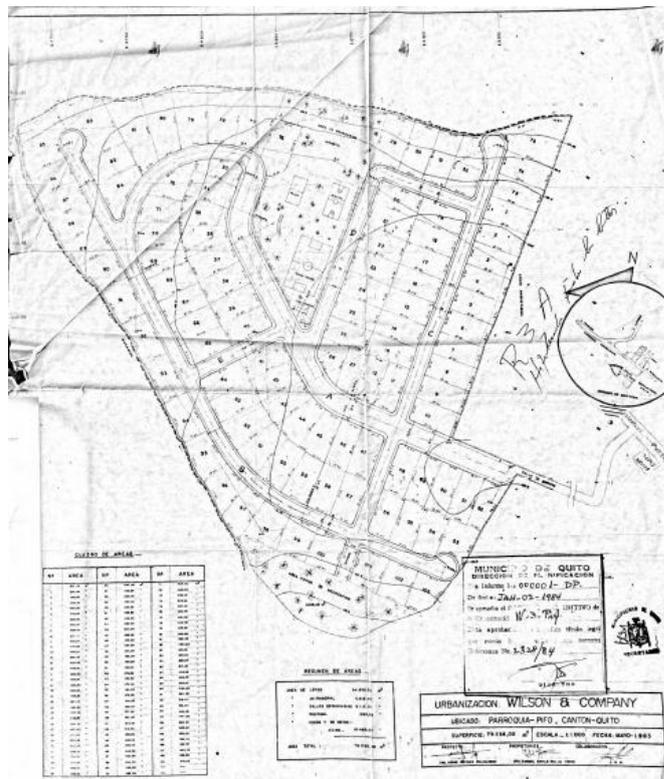
INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL			CÓDIGO
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN			URB-2021-LH-007
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 - 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	TELEFONO	
		CORREO	



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:

- Infraestructura Vial, con calzadas empedradas, las mismas que se encuentran en proceso constructivo, no cuentan con bordillos, aceras y sin definición de las curvas de retorno, según consta en plano aprobado de la Urbanización Wilson & Company de fecha junio 02 de 1984.



- Cuadro resumen de Infraestructura de servicios básicos y vialidad.

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

Nota: existe un 90.00 % de avance con un acabado de empedrado en las calzadas, el mismo que no está debidamente autorizado.

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 3 de 7
Arq. Rocio Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL			CÓDIGO
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN			URB-2021-LH-007
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 – 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	TELEFONO	
		CORREO	



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 de esto 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.



En consecuencia, salvo mejor criterio, el cálculo, a la presente fecha, se realiza de la siguiente forma:

Costo total obras no ejecutadas, uno por mil del total de las obras

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

$$\frac{S}{.} 11824.16 \times \frac{\$}{25.000} = 0.47\$$$

Días de retraso:

Contador de días

Fecha y hora de inicio: 02/12/1999 0:00

Fecha y hora de finalización: 08/09/2021 0:00

Calcular

Días entre las fechas:

- 7951 días
- 0 horas
- 0 minutos
- 7952 días, cuando se incluye la fecha de finalización

Periodo convertido a diferentes

Los días de la semana para las fechas son:

- 02/12/1999 es Jueves
- 08/09/2021 es Miércoles

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 4 de 7
Arq. Rocio Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL		CÓDIGO	
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN		URB-2021-LH-007	
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 – 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	TELEFONO	
		CORREO	



Uno por mil del total de las obras no ejecutadas por cada día de retraso hasta la fecha en que notifique a la Administración Municipal Zona Tumbaco y se realice la inspección correspondiente (19 de abril de 2021):

$$0.47\$ \times 7951 \text{ días} = 3.736,97\$$$

Nota: Se adjunta precio unitario calculado en base al sistema ARES, que emplea el Municipio para todo presupuesto de obra pública actualizado a la fecha.

Es importante también indicar el cálculo referencial de las obras viales no construidas y 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. Este cálculo se actualiza de la siguiente manera:

Área de vías según plano aprobado: 14.284,10 m²

$$37.2 \frac{\$}{m^2} \times 14284.10 m^2 = 531368.52\$$$

- Memoria Fotográfica:



Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 5 de 7
Arq. Rocio Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL			CÓDIGO
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN			URB-2021-LH-007
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 – 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	TELEFONO	
		CORREO	



Calles empedradas, sin definición de los elementos constitutivos de la vía como es calzada y aceras.



Calles empedradas, sin definición de los elementos constitutivos de la vía como es calzada y aceras.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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.

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 6 de 7
Arq. Rocio Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN INTERES SOCIAL			CÓDIGO
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BELEN			URB-2021-LH-007
ORDENANZA	2328 y 3264	CONTROL N°	-
FECHA	12/03/1984 – 07/04/1998	PLAZO	18 meses
PROPIETARIO	Wilson & Company	TELÉFONO	
		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 El 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 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.

La multa generada por retraso en la ejecución de obras a la fecha es de USD. **3.736,97**. Así también los montos de ejecución por obras de asfalto en calzadas equivaldrían a USD. **531368.52**.

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.

Se recomienda que para considerar la urbanización como proyecto piloto de carácter ecológico, como se pretende, salvo mejor criterio, el promotor debería presentar el respectivo estudio ambiental aprobado por la entidad competente.

ACCIÓN:	RESPONSABLE:	DEPENDENCIA:	FECHA	FIRMA:
Revisado por:	Arq. Rocío Atiaga	JEFE UNIDAD DE FISCALIZACIÓN	02/09/2021	

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 7 de 7
Arq. Rocío Atiaga	Arq. Mario Saenz	01/09/2021	