



## DATOS GENERALES

Gerencia Técnica	Dirección de Gestión Técnica
Funcionario:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ing. Thalia Montaluisa Torres Especialista de Gestión Técnica 1</li> <li>• Ing. Alexandra León Especialista de Gestión Técnica 1</li> </ul>
Fecha: 31/7/2023	
Informe técnico factibilidad de continuar con el mantenimiento Proyecto Victoria del Sur manzanas de relocalización	

### 1. ANTECEDENTES

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Victoria del Sur”, fue aprobado mediante Ordenanza Especial No.0324 el 18 de octubre del 2010 por Concejo Metropolitano de Quito, y modificado mediante Ordenanza Especial Sustitutiva No.0377 sancionada el 22 de marzo del 2013.

Los contratos para las obras de construcción de los conjuntos habitacionales de las manzanas entre la 11 y 15 del proyecto Victoria del Sur, mismas que corresponden a viviendas destinadas al plan de relocalización fueron recibidas definitivamente de acuerdo al siguiente detalle:

ITEM	OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE LOCALES COMERCIALES	FECHA DE INICIO DEL CONTRATO	FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ENTREGA DEFINITIVA
1	CONSTRUCCIÓN DE LAS MANZANAS 11 Y 12 DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR	CONSORCIO ARROYO OTOYA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA - ING. JORGE GALLO	144	24	12 DE ABRIL DE 2014	29 DE MARZO DE 2018
2	CONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 13 DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR	ING. EDGAR GUALBERTO MACHADO	112	24	10 DE ABRIL DE 2014	28 DE MAYO DE 2018
3	RECONTRATACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS MANZANAS 14 Y 15 DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR	FIRUZECORP S.A	128	24	21 DE DICIEMBRE DE 2017	22 DE ENERO DE 2019
5	TOTAL		384	72		

Con fecha 25 de septiembre de 2018 se contrata el servicio de guardiania a través de la emisión de la Orden de Compra por Catálogo Electrónico CE-20180001385048 “PUNTO DE SERVICIO INSTITUCIONAL DE 24 HORAS PERMANENTE CON ARMA NO LETAL” por lo que los conjuntos de las manzanas 11,12 y 13 no tuvieron seguridad entre marzo y septiembre de 2018, además de que no se pudieron entregar las viviendas a los beneficiarios del plan de relocalización principalmente debido a que la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio de Quito encargada de asignar a las familias relocalizadas no contaban con el número suficiente de beneficiarios y los que se encontraban en listas no eran sujetos de



crédito que les permita cubrir el monto faltante para la adquisición de la vivienda, por lo que estos conjuntos han sufrido un gran deterioro por causas climáticas, por vandalismo o por robo.

Los conjuntos habitacionales de las manzanas 14 y 15 fueron terminados a inicios del 2019, en estos no se han producido mayores daños por robos o vandalismo, ya que a la fecha de culminación se contrató el servicio de guardianía. A finales del 2020 se realizó un diagnóstico de los conjuntos habitacionales de las manzanas de la 11 hasta 15 para planificar el POA del 2021, aprobado por el directorio de la empresa. No se han podido entregar las viviendas a los beneficiarios por diversos motivos por lo que las viviendas han continuado con el deterioro en ese sentido en el transcurso del año 2021 se estableció la propuesta de los trabajos que se deben ejecutar en estas manzanas para la reforma del POA de la empresa.

Con fecha 20 de enero de 2022 se suscribe el contrato nro. DJ-EPMHV-2022-002 entre la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA y el CONSORCIO SAF-AYALA FLORES SAMUEL EDUARDO cuyo objeto precontractual fue "MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR" los trabajos ejecutados fueron en ciento ochenta y cuatro (184) unidades de vivienda, ubicados en la manzana 15, 14 y los bloques A-B-C-D de la manzana 13, a continuación se detallan las fechas de inicio y recepción definitiva del proyecto.

ITEM	OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE LOCALES COMERCIALES	FECHA DE INICIO DEL CONTRATO	FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ENTREGA DEFINITIVA
1	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR	CONSORCIO SAF	184	0	20 DE ENERO DE 2022	27 DE MARZO DE 2023

## 2. BASE LEGAL

### *NORMAS DE CONTROL INTERNO - CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO*

*"406-13 Mantenimiento de bienes de larga duración: El área administrativa de cada entidad, elaborará los procedimientos que permitan implantar los programas de mantenimiento de los bienes de larga duración. La entidad velará en forma constante por el mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes de larga duración, a fin de conservar su estado óptimo de funcionamiento y prolongar su vida útil. Diseñará y ejecutará programas de mantenimiento preventivo y correctivo, a fin de no afectar la gestión operativa de la entidad. Corresponde a la dirección establecer los controles necesarios que le permitan estar al tanto de la eficiencia de tales programas, así como que se cumplan sus objetivos. La contratación de servicios de terceros para atender necesidades de mantenimiento, estará debidamente justificada y fundamentada por el responsable de la dependencia que solicita el servicio." Ley Orgánica De Administración Financiera Y Control: Capítulo II: Facultades*

*Normativas, Art. 8, Facultad normativa de las entidades y organismos.- “A base de las políticas generales y de las normas secundarias a que se refieren los artículos procedentes de este capítulo, cada entidad y organismo del sector público establecerá y publicará las políticas, los manuales específicos y las demás disposiciones que sean necesarias para su administración financiera y control, disposiciones que se sujetarán a lo previsto en esta ley”.*

*“408-01 Proyecto En la etapa de operación, la obra entra en funcionamiento de acuerdo con lo planeado y programado previamente, al tiempo que, en forma simultánea, se implementan el plan y el programa de mantenimiento. Al finalizar el proyecto se efectuará, además, una evaluación que compare las previsiones de los estudios realizados frente a los obtenidos en la realidad, para contar con la información necesaria que permita mejorar los estudios de nuevos proyectos.”*

### 3. DESARROLLO

Del acta de recepción definitiva del “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR”, ejecutada por el Consorcio SAF, se detallan a continuación los rubros ejecutados.

RUBROS EJECUTADOS EN EL PROYECTO “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR”		
LIMPIEZA GENERAL DE VIVIENDAS.	REPARACIÓN PUERTA DE MADERA.	CERRADURA VENTANA DE ALUMINIO.
TRATAMIENTO DE HUMEDADES EN PAREDES Y LOSAS.	LAVAMANOS INCLUYE GRIFERÍA Y DESAGÜE.	DUCHA SENCILLA CROMADA.
ARREGLO DE FISURAS Y RESANADO EN PISOS, PAREDES Y LOSAS.	BREAKERS DE 1 POLO 10 - 30 A.	VENTANA CORREDIZA DE ALUMINIO Y VIDRIO.
REPINTADO INTERIOR VERTICAL Y HORIZONTAL.	TOMACORRIENTE 15A, 125V.	FREGADERO DE ACERO INOXIDABLE 1 POZO.
REPINTADO EXTERIOR VERTICAL Y HORIZONTAL.	INTERRUPTOR SIMPLE CON PLACA 15A, 120 V.	MEZCLADORA FREGADERO.
PINTURA ESMALTE EN METAL.	RECARGA DE EXTINTOR PQS 10 LB	REPOSICIÓN PUERTA INTERIOR DE MADERA.
RETIRO Y CAMBIO DE CERÁMICA.	REPARACIÓN DE SUPERFICIES DE GYPSUM.	BARRA DE APOYO ABATIBLE.
CAMBIO DE CERRADURA EN PUERTA METÁLICA.	CERRADURA MAMPARA DE ALUMINIO.	ASIENTO DE DUCHA ABATIBLE.
ALIMENTADOR P3X{2X3/0}{G2X1/0}	ALIMENTADOR P3X{4X3/0}{G3X2/0}	ALIMENTADOR P3X2/0(G1X1/0)
ALIMENTADOR P3X{2X2/0}{G1X2/0}	ALIMENTADOR P3X1/0(G1X2)	NEUTRO P3X2/0(G1X1/0)
NEUTRO P3X{2X1/0}{G1X1/0}	NEUTRO P3X1/0(G1X2)	NEUTRO P3X3/0(G1X2/0)
ALIMENTADOR P3X{3X2/0}{G3X1/0}	ALIMENTADOR P3X1/0(G1X2)	ALIMENTADOR P3X4/0(G1X3/0)
NEUTRO P3X{3X2/0}{G3X1/0}	NEUTRO P3X1/0(G1X2)	NEUTRO P3X4/0(G1X3/0)

Con los rubros ejecutados en el “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR” Se realizó la intervención en 184 unidades habitaciones ubicadas en la manzana 15, 14 y parcialmente la manzana 13.

En el contrato MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR, no se han contemplado la intervención de:

#### Áreas comunales

- Áreas Verdes.
- Casa comunal
- Caminerías
- Parqueaderos

#### Sistema contra incendios.

- Sistemas de prevención de incendios
- Sistemas de detección y alarma de incendios
- Sistema de extinción sin agua
- Sistema de extinción a base de agua

#### Locales comerciales

##### Sistema Eléctrico

- Alumbrado ornamental
- Alumbrado Público
- Tableros Generales de medidores
- Pozos eléctricos
- Tableros de Distribución Principales
- Cuartos de transformación

##### Sistema Hidrosanitario

- Medidores Generales de agua potable.
- Caballetes de medidores
- Instalaciones hidrosanitarias internas y externas

Los sistemas descritos son fundamentales para la operatividad y habitabilidad del proyecto, ya que se busca preservar las unidades habitacionales de Victoria del sur, para proveer condiciones óptimas de residencia a los beneficiarios finales, a continuación, se describen las causas y efectos de cada sistema.

CAUSA	EFEECTO
Falta de mantenimiento en Áreas comunales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa comunal con humedades, polvo, césped muy alto, falta de señalización en parqueaderos.</li> </ul>
Falta de mantenimiento en el Sistema contra Incendio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En un conato de incendio no se activaría el sistema de detección de incendios</li> <li>• Extintores caducados</li> <li>• Generadores sin funcionar</li> <li>• Estaciones manuales, luces estroboscópicas sin funcionar</li> </ul>
Falta de mantenimiento en locales comerciales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Humedades en las paredes</li> <li>• Pintura interior y exterior en malas condiciones</li> <li>• Falla en el sistema eléctrico.</li> <li>• Falla del sistema Hidrosanitario</li> </ul>



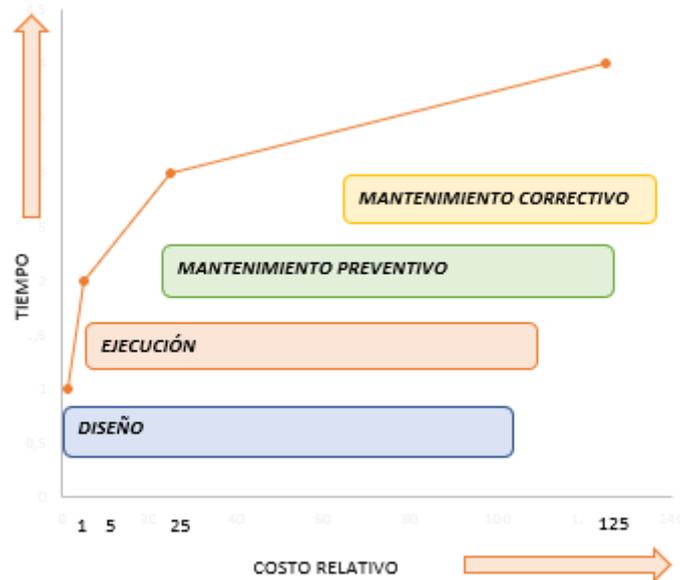
---

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Puertas despintadas</li></ul>
Falta de mantenimiento en el Sistema eléctrico	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tableros de control sin funcionar</li><li>• Elementos eléctricos en falla (contactores, protecciones)</li><li>• Lámparas ornamentales y de alumbrado público quemadas</li><li>• Postes ornamentales despintados</li><li>• Conductores eléctricos cortocircuitados</li><li>• Tableros Generales de Medidores, llenos de polvo y con basura.</li><li>• Pernos con corrosión</li><li>• Falla en centros de transformación</li></ul>
Falta de mantenimiento en el sistema Hidrosanitario	<ul style="list-style-type: none"><li>• Redes de alcantarillado y/o agua potable en mal estado</li><li>• Filtraciones en tuberías de agua potable</li><li>• Valvulas</li><li>• Filtraciones en Caballetes de medidores individuales de agua potable.</li></ul>

---

Además, dentro de la ejecución del proyecto MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR, no se ha intervenido en las manzanas 11, 12 y en su totalidad la manzana 13, en este sentido en estas manzanas se requiere de un mantenimiento integral, ya que no han contado con un plan de mantenimiento preventivo y correctivo desde la recepción definitiva de cada proyecto.

Es necesario considerar planes de mantenimientos preventivos, de manera cronológica en las unidades habitacionales del Proyecto Victoria del Sur, para evitar la posibilidad de ejecutar mantenimientos correctivos ya que de acuerdo a la ley Sitter el mantenimiento correctivo puede llegar a ser cinco veces más costoso que el mantenimiento preventivo, como se detalla en la imagen que se encuentra a continuación.



#### 4. CONCLUSIONES

- Con base a lo expuesto, se determina que es factible realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades habitacionales del proyecto Habitacional Victoria del Sur, en base a un plan de mantenimiento programado, con la finalidad de mantener en óptimas condiciones el proyecto.
- Mejorar las condiciones de los inmuebles previo a la entrega de las viviendas de los beneficiarios del plan de relocalización y mantener de forma adecuada los inmuebles que no se entregan inmediatamente.
- Ejecutar un plan de mantenimiento Preventivo y Correctivo a las viviendas de relocalización del Proyecto Victoria del Sur

ELABORADO	ELABORADO	REVISADO
Ing. Thalia Montaluisa	Ing. Alexandra León	Arq. Carlos Estupiñán
Especialista de Gestión Técnica I	Director de Gestión Técnica	Director de Gestión Técnica