



DATOS GENERALES

Gerencia Técnica	Dirección de Gestión Técnica
Código del informe EPMHV-GT-DGT- 2024-0028	Fecha: 28 de junio de 2024
Título del informe: INFORME TÉCNICO MANZANA 15 PROYECTO" VICTORIA DEL SUR"	

1. INTRODUCCION

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1269-M de 10 de febrero de 2024, remitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, en el que informa que la Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión No. 020, de 21 de junio de 2024, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día: "Informe social y de convivencia con un enfoque de seguridad por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda sobre las familias relocalizadas en el Proyecto Habitacional Victoria del Sur, y resolución al respecto.", resolvió:

"Que la gerente de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, presente en el plazo de ocho días, a esta comisión un informe técnico y jurídico a partir de las fechas que han sido entregadas las viviendas detallado, sobre las quejas expuestas por los señores Renato Tarco Ballesteros y Mónica Checa respecto de la manzana 15 del Proyecto de vivienda de interés social Victoria del Sur."

En este contexto la Dirección de Gestión Técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda – EPMHV, en el ámbito de sus competencias, emite el siguiente informe técnico.

2. BASE NORMATIVA

ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA No. 0377 DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 0324, SANCIONADA EL 22 DE MARZO DEL 2013, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO VICTORIA DEL SUR.

En La Ordenanza Especial del proyecto No. 0377, se define lo siguiente:

Artículo 2.- Destino social del proyecto.- El proyecto se destinara principalmente a familias de bajos y mediados recursos económicos que no dispone de primera vivienda, que requieren una vivienda por situación de emergencia o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara este Proyecto como de Vivienda de Interés Social.

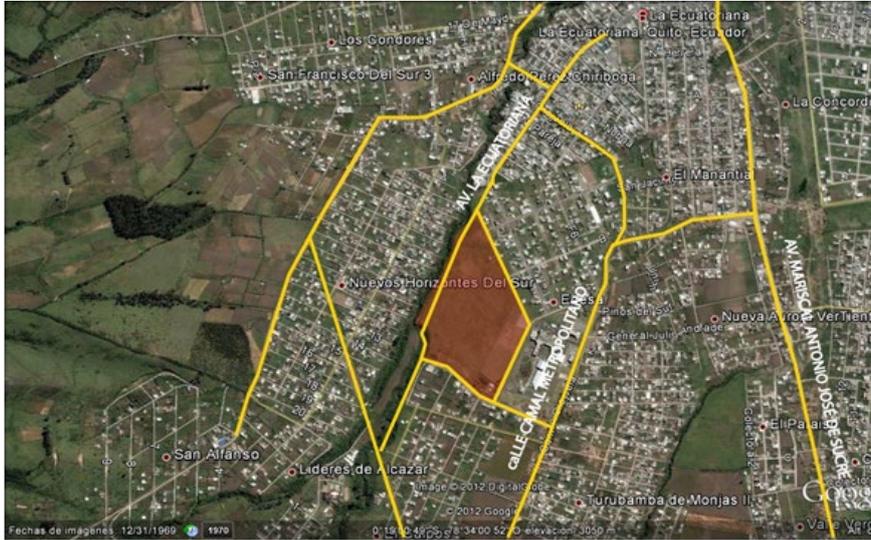
Artículo 3.- Órgano responsable.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Publica Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).

La planificación del equipamiento estará a cargo de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno destinadas para equipamientos que no se constituyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevara a cabo en coordinación con la gestión de obras de la Empresa Publica Metropolitana de Hábitat y Vivienda."

3. DESARROLLO

El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Victoria del Sur”, se encuentra ubicado en el sector de la ecuatoriana, Parroquia Guamaní, Av. La ecuatoriana, frente al Camal Metropolitano, corresponde a la Administración Zonal Quitumbe.



Ubicación 1. Proyecto Victoria del Sur

Se desarrolla en 20 manzanas con una cabida de 1.132 viviendas distribuidas en 15 manzanas para vivienda más 5 manzanas destinadas para área verde y equipamiento público. Se destinaron para la relocalización de familias asentadas en áreas de riesgo no mitigable las manzanas 11, 12, 13, 14 y 15 con una cabida de 384 unidades de vivienda de ejecución prioritaria y las manzanas de la 1 a la 10 para viviendas de interés social. Están construidas 6 manzanas las 5 destinadas a la relocalización y la manzana 7 destinada a la comercialización.



Plano. 1. Proyecto Victoria del Sur

 **MANZANAS DE RELOCALIZACION**

MANZANA 15 – CONJUNTO HABITACIONAL

La manzana 15 del proyecto Victoria del Sur es una de las manzanas destinadas al Plan de relocalización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se ubica entre a las calles Escalón 1 – extensión de la avenida ecuatoriana, calle 2 y calle Álvaro Pérez.



Plano. 2. Implantación General MZ 15

INFORMACIÓN GENERAL MANAZANA 15

El conjunto habitacional de la manzana 15, es un proyecto aprobado por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda por ser un proyecto que forma parte de la Ordenanza Especial No. 0377 del Concejo Metropolitano de Quito, cuenta con VISTO BUENO DE PLANOS, emitido por el cuerpo de bomberos de Quito, Código de verificación JZQ-CBQ-000010307, previo al cumplimiento de las medidas de prevención de incendios a la fecha de su aprobación, su construcción finalizo el 22 de enero de 2019, fecha en la que el contratista entrega la obra mediante la suscripción del acta de entrega recepción definitiva una vez que se ha cumplido a cabalidad el objeto del contrato.

Fue declarado en propiedad horizontal en cumplimiento de los requisitos conforme la normativa vigente con lo cual se catastraron los bienes inmuebles del proyecto para individualizarlos cada uno tiene un número de predio independiente, se elevó a Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal el 22 de diciembre del 2020, y se inscribió en el Registro de la Propiedad el 19 de febrero del 2021.

Está conformado por los siguientes inmuebles:

MANZANA	VIVIENDAS	LOCALES COMERCIALES	ESTACIONAMIENTOS
15	84	18	17



Manzana 15 - 2019

En el año 2022 se suscribe el contrato “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR” con código (DJ-EPMHV-2022-002), en el cual se ejecutaron trabajos de mantenimiento en ciento ochenta y cuatro (184) unidades de vivienda, ubicadas en las manzanas 14 ,15 y parcialmente en la Mz 13, conforme el siguiente detalle:

Manzana	Viviendas intervenidas	Bloque	Observación
15	84	A, B, C, D, E, F	Incluye mantenimiento casa comunal, guardiana y cuarto de basura
14	44	A, B, C	Incluye mantenimiento guardiana y cuarto de basura
13	56	A, B, C	Pendiente intervenir en 56 unidades de vivienda de los bloques E, F, G, H y áreas comunales.

Las obras de este contrato fueron entregadas a la empresa por el contratista mediante acta de entrega recepción definitiva suscrita el 27 de marzo de 2023.

INFORME GENERAL



Manzana 15 - 2023

En este contrato no se realizó el mantenimiento preventivo y correctivo de los locales comerciales ni del sistema comunal contraincendios de la manzana 15.

ENTREGA DEPARTAMENTO SEÑOR RENATO TARCO

Con fecha 11 de mayo de 2023, se suscribe la escritura de compraventa entre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como vendedora y el Señor Renato Tarco como comprador del departamento M15-AD4-201, ubicado en el bloque A del conjunto habitacional de la manzana 15 del proyecto "Victoria del Sur".

En la cláusula Sexta: ACLARACION Y ACEPTACION.- se indica:

"(...)

El Comprador de manera expresa manifiesta que recibe a entera satisfacción el Departamento: M15-AD4-201....

"(...)"

Con fecha 6 de junio de 2023, se suscribe el ACTA DE ENTREGA –RECEPCION, con la cual la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega al señor Renato Tarco, físicamente el inmueble **M15-AD4-201**.

En el punto II.- ENTREGA RECEPCION del acta se indica:

"(...)

*2.2.- El señor **TARCO BALLESTEROS RENATO ANGELO**, manifiesta formalmente que recibe dicho inmueble a su entera satisfacción y de conformidad a las condiciones de construcción."*

En el punto III.- DECLARACIONES del acta se indica:

" 3.1.- El Beneficiario deja constancia que el inmueble que recibe se encuentra en perfecto estado, con todas sus instalaciones funcionando, acabados y estructura en general, de acuerdo a lo convenido, así mismo declara expresamente no tener a futuro nada que reclamar ni por la vía constitucional, administrativa, civil o penal, a la EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA- EPMHV, ni a su representante, funcionarios que han intervenido en el proceso, ni al MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ni a su Alcalde Metropolitano, por este concepto, ni por ningún otro relacionado con la vivienda descrita anteriormente, ya que la recibe de acuerdo a las especificaciones concertadas.

De existir alguna responsabilidad constructiva recaerá en el constructor de la vivienda antes referida de acuerdo a lo dispuesto en el Parágrafo VII del Libro Cuarto del Código Civil.

3.4.- De manera expresa, el Beneficiario declara que se obliga al cumplimiento estricto de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el Reglamento interno, elaborado y aprobado para los copropietarios de la Manzana 15 del Conjunto Habitacional "Victoria del Sur"; así como al cumplimiento estricto de Ordenanzas Metropolitanas relacionadas con la vivienda, la Declaratoria de Propiedad Horizontal, Reglamento interno de Convivencia, planos arquitectónicos y demás documentos; de tal forma que, en ningún caso se afecte los derechos de los condóminos ni de la comunidad así como tampoco la tipología constructiva del Conjunto Habitacional."

En el punto IV.- COMPROMISOS del acta se indica:

"(...)



g) *Hacerse responsable del buen uso y mantenimiento del inmueble, así como también de las áreas comunales del conjunto y áreas exteriores y comunales del proyecto (área verde, camineras, parqueaderos, etc.), quedando constancia de la custodia sobre los mismos.*

ENTREGA DEPARTAMENTO SEÑORITA MONICA CHECA

Con fecha 11 de mayo de 2023, se suscribe la escritura de compraventa entre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como vendedora y la señorita Monica Checa como compradora del departamento M15-DD4-102, ubicado en el bloque D del conjunto habitacional de la manzana 15 del proyecto "Victoria del Sur".

En la cláusula Sexta: ACLARACION Y ACEPTACION.- se indica:

" (...)

El Comprador de manera expresa manifiesta que recibe entera satisfacción el Departamento: M15-DD4-102....

(...) "

Con fecha 6 de junio de 2023, se suscribe el ACTA DE ENTREGA –RECEPCION, con la cual la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega a la señorita Mónica Checa, físicamente el inmueble M15-DD4-102.

En el punto II.- ENTREGA RECEPCION del acta se indica:

" (...)

*2.2.- El señora **CHECA LOPEZ MONICA MIRELLA**, manifiesta formalmente que recibe dicho inmueble a su entera satisfacción y de conformidad a las condiciones de construcción.*

En el punto III.- DECLARACIONES del acta se indica:

" 3.1.- La Beneficiaria deja constancia que el inmueble que recibe se encuentra en perfecto estado, con todas sus instalaciones funcionando, acabados y estructura en general, de acuerdo a lo convenido, así mismo declara expresamente no tener a futuro nada que reclamar ni por la vía constitucional, administrativa, civil o penal, a la EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA- EPMHV, ni a su representante, funcionarios que han intervenido en el proceso, ni al MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ni a su Alcalde Metropolitano, por este concepto, ni por ningún otro relacionado con la vivienda descrita anteriormente, ya que la recibe de acuerdo a las especificaciones concertadas.

De existir alguna responsabilidad constructiva recaerá en el constructor de la vivienda antes referida de acuerdo a lo dispuesto en el Parágrafo VII del Libro Cuarto del Código Civil.

3.4.- De manera expresa, el Beneficiario declara que se obliga al cumplimiento estricto de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el Reglamento interno, elaborado y aprobado para los copropietarios de la Manzana 15 del Conjunto Habitacional "Victoria del Sur"; así como al cumplimiento estricto de Ordenanzas Metropolitanas relacionadas con la vivienda, la Declaratoria de Propiedad Horizontal, Reglamento interno de Convivencia, planos arquitectónicos y demás documentos; de tal forma que, en ningún caso se afecte las

derechos de los condóminos ni de la comunidad así como tampoco la tipología constructiva del Conjunto Habitacional.”

En el punto IV.- COMPROMISOS del acta se indica:

“ (...)

g) Hacerse responsable del buen uso y mantenimiento del inmueble, así como también de las áreas comunales del conjunto y áreas exteriores y comunales del proyecto (área verde, camineras, parqueaderos, etc.), quedando constancia de la custodia sobre los mismos.”

QUEJAS EXPUESTAS POR LOS SEÑORES RENATO TARCO Y MÓNICA CHECA

Señora Mónica Checa

1. Filtraciones de agua en terrazas,
2. Sistemas contraincendios inhábil,
3. Generador eléctrico a lado cisterna sumergido en agua,
4. Full humedad bloque D planta baja departamento inundado,

Señor Renato Tarco

1. Cuando recibimos las viviendas no nos dieron con agua y luz y al momento que se puso algunas viviendas, tuvieron filtraciones de agua se comenzó a reventar las tuberías de agua,
2. Tumbados de departamentos filtraciones,
3. Sistema de alumbrado parqueadero dañado,
4. Sistema de bomberos generador, motores, bombas, Inundado.
5. Armarios medidores, transformador, sin seguridades.

Las quejas expuestas por los señores Tarco y Checa se agrupan principalmente en problemas de filtraciones de terrazas, humedad y sistema comunal contraincendios sin funcionamiento e inundado.

Respecto de la impermeabilización de las terrazas de los bloques de vivienda, la impermeabilización de las terrazas fue ejecutada dentro del contrato “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR”, cuyas obras fueron recibidas por la EPMHV el 27 de marzo del 2023.

A la impermeabilización de las terrazas o cubiertas en este caso al ser inaccesibles se recomienda procurar un mantenimiento preventivo cada trimestre que consiste en la Inspección de la superficie de las terrazas con el fin de detectar fisuras, desprendimientos, desgastes o cualquier daño visible, adicionalmente se debe realizar la limpieza de los desagües y sumideros para evitar posibles obstrucciones garantizando que el agua se pueda drenar correctamente y no se formen charcos. Una vez al año se debe reaplicar los productos impermeabilizantes para asegurar la protección contra la humedad.

Los departamentos fueron entregados en junio de 2023 antes de la entrega de los mismos se realiza un mantenimiento preventivo para que los departamentos estén en condiciones de ser entregados esa es la razón por la cual la fecha de la suscripción de las escrituras es anterior a la del acta de entrega recepción física del bien ya



que los beneficiarios deben verificar que las condiciones de los departamentos entregados sean las adecuadas para que sean recibidos y habitados.

La EPMHV no entrega las viviendas con medidores individuales de agua y luz ya que estos deben ser solicitados por cada propietario de las viviendas en las actas de entrega recepción física de los departamentos consta como un compromiso de los beneficiarios en el punto IV lo siguiente:

“e) Solicitar inmediatamente la instalación de los medidores individuales de agua en la EPMAPS y de luz en la EEQ.”

Esto no significa que el conjunto no tenga los servicios de agua potable y de luz eléctrica ya que el mismo esta energizado por la empresa eléctrica Quito y cuenta con los medidores generales de agua potable.

Los equipos del sistema eléctrico como transformadores y armarios de medidores cuentan con los requisitos solicitados por la empresa eléctrica Quito entre estos las seguridades para ser energizados de los contrario no se daría el servicio.

Respecto del sistema comunal contraincendios como se ha mencionado anteriormente en el contrato de mantenimiento preventivo y correctivo del año 2022, no se consideró el mantenimiento a este sistema por lo que la EPMHV, debe realizarlo.

4. CONCLUSIONES

- El Conjunto Habitacional de la manzana 15 del proyecto “Victoria del Sur”, finalizo su construcción a principios del año 2019, y fue recibida por la Empresa de Hábitat y Vivienda mediante acta de entrega recepción definitiva, fue declarado en Propiedad Horizontal en el año 2020 mediante Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal que se inscribió en el Registro de la Propiedad a inicios del 2021, tramite realizado por la EPMHV como propietario del conjunto.
- En el año 2022 la manzana 15 forma parte del contrato “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL VICTORIA DEL SUR”, mediante el cual se da mantenimiento a los bloques de vivienda A, B, C, D, E, F, en los cuales existen 84 unidades de vivienda es decir a la totalidad de viviendas del conjunto incluyendo también el mantenimiento de la casa comunal, guardianía y cuarto de basura pero no del sistema comunal contraincendios, estas obras fueron recibidas por la EPMHV, mediante acta de entrega recepción definitiva de fecha 27 de marzo 2023.
- El 6 de junio de 2023 se realiza la entrega física de los departamentos M15-AD4-201 y M15-DD4-102 a sus legítimos dueños señor Renato Tarco y señora Mónica Checa respectivamente, mediante actas de entrega recepción en las que reciben los departamentos a entera satisfacción, estas actas están suscritas por los representantes de la EPMHV y los propietarios de los departamentos ya que las escrituras de compra venta estuvieron suscritas desde el 11 de mayo de 2023 en los dos casos, una vez suscritas las escrituras los compradores son copropietarios del conjunto habitacional de acuerdo a los porcentajes de alicuotas correspondientes.



5. RECOMENDACIONES

- La EPMHV debe realizar las actividades necesarias para que el sistema comunal contra incendios del conjunto habitacional de la manzana 15 del proyecto "Victoria del Sur", este operativo considerando que en el contrato de mantenimiento realizado durante el año 2022 no fue considerado.
- En el caso de la impermeabilización de las terrazas de los bloques de vivienda realizar una inspección técnica en la que se determine si existen vicios ocultos en la ejecución de la impermeabilización del contrato de mantenimiento preventivo y correctivo del año 2022 o falta de mantenimiento preventivo, esta inspección debe realizarse en coordinación con la directiva del conjunto como representante de los copropietarios en vista de que si el problema de humedad se debe a la falta de mantenimiento de estas áreas, este mantenimiento debe ser realizado con la utilización de las expensas pagadas por los copropietarios incluidas las correspondientes a los bienes de propiedad de la EPMHV.

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FIRMA DE RESPONSABILIDAD
Arq. Carlos Estupiñán T.	Director de Gestión Técnica	Elaboración y Aprobación	

Anexos:

1. Escritura compra venta señor Renato Tarco
2. Acta entrega recepción señor Renato Tarco
3. Escritura compra venta señora Mónica Checa
4. Acta entrega recepción señora Mónica Checa