

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



**PROGRAMA CASA PARA TODOS
PROYECTO DE VIVIENDA “SAN JOSÉ III”.
INFORME TÉCNICO
DE
SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL PROYECTO “SAN JOSÉ III”.**

**DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS.
NOVIEMBRE DE 2018.**

**SEMANA DEL MARTES 13 DE NOVIEMBRE AL LUNES 19 DE
NOVIEMBRE DE 2018.**

CONTENIDO

1.	ANTECEDENTES	2-3
2.	BANCO DE SUELOS	3
3.	PLAN MASA.....	3
4.	TIPOLOGÍA DEL PROYECTO	3-4
5.	DOCUMENTACIÓN REVISADA	4
6.	DESARROLLO	5-6
7.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	6-7-8-9
8.-	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	10-11-12-13..

1. ANTECEDENTES

El GAD Municipal de Santo Domingo, adquirió mediante Permuta con la Cooperativa de Vivienda Juan Eulogio Paz y Miño, un predio de la superficie de 15718.57 metros cuadrados, ubicado junto a la Escuela San Maximiliano y el Sub Centro de Salud del sector. Este terreno se adquirió mediante escritura pública celebrada el 02 de abril de 2013 ante el Dr. Eugenio Vélez Matute, Notario Tercero del Cantón.

La Dirección de planificación mediante Oficio No. GADMSD-PLA-2018-1555-O, con fecha de 16 de febrero de 2018, emite el informe técnico con el cual establece que se ha cumplido con todos los requisitos exigidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2030 del Cantón Santo Domingo y en su criterio Técnico aprueba el Proyecto Urbanístico denominado "SAN JOSÉ III", indicando que la ejecución de las obras de infraestructura del proyecto urbanístico municipal le corresponde al GADMSD.

Este proyecto urbanístico se da en el marco del convenio interinstitucional entre la Empresa Pública "CASA PARA TODOS" y el GAD Municipal de Santo Domingo de los Colorados. Dentro de los compromisos adquiridos por la Municipalidad está la adquisición del terreno y la ejecución de las obras de infraestructura, la cual se concluyó previo inicio de la construcción de las viviendas unifamiliares y bloques multifamiliares.

En el siguiente cuadro se detallan aspectos de las viviendas unifamiliares y bloques multifamiliares que se construyen actualmente en el proyecto urbanístico San José III:

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES.						
CANTIDAD	SOLUCIONES HABITACIONALES			UNIDADES EN PLANTA BAJA	UNIDADES EN PLANTA ALTA	
	PISOS POR UNIDAD	SOLUCIONES HAB. POR UNIDAD	TOTAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES			
TIPO 1D	25	1	1	25	25	0
TIPO 4D	8	2	4	32	16	16
TIPO 8D	4	2	8	32	16	16
TOTALES			89	57	32	

La empresa que se encuentra a cargo de la construcción es la compañía JACMART S.A., la Empresa Fiscalizadora CLIKGAC S.A., ya no está al frente de la Fiscalización de la Obra, en su lugar está el Sr. Galo René Arce Miño, persona natural que cumple la función de Fiscalizador de la Obra.

El monto del Contrato para la ejecución del proyecto San José III es de \$1'512.555,00

La construcción de las casas inició el 4 de abril de 2018, y tiene un plazo de 150 días calendario, es decir la entrega de las casas estaba programada para el 31 de agosto de 2018, pero debido a la suspensión de la obra el plazo contractual se ve afectado por una reprogramación.

2. BANCO DE SUELOS.

El terreno está validado y su situación legal se da mediante una permuta entre El GAD Municipal de Santo Domingo con la Cooperativa de Vivienda Juan Eulogio Paz y Miño; predio de superficie de 15718.57 metros cuadrados, ubicado junto a la Escuela San Maximiliano y el Sub Centro de Salud del sector. Este terreno se adquirió mediante escritura pública celebrada el 02 de abril de 2013 ante el Dr. Eugenio Vélez Matute, Notario Tercero del Cantón.

3. PLAN MASA

Mediante Oficio Nro. MIDUVI-SV-2018-0237-O, de 29 de junio de 2018, se procede a la entrega de la Actualización del Plan Masa San José III, al Señor Ingeniero Piero Bucco Triviño, Gerente Técnico EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP.

4. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS.

Descripción de las tipologías utilizadas en el proyecto.

Se construyen actualmente 25 viviendas tipo 1D de la tipología de vivienda "JUNTOS POR TI", se construyen bloques multifamiliares de la tipología de vivienda "CASA PARA TODOS", 4 bloques tipo 8D para 32 soluciones habitacionales y 8 bloques tipo 4D para 32 soluciones habitacionales. **En total se construye en el proyecto urbanístico San José III, 89 soluciones habitacionales, 57 unidades habitacionales en planta baja y 32 unidades habitacionales en planta alta.**



VIVIENDA 1D CASA PARA TODOS

Región: Costa - Amazonía

Área: 50,00 m²

Descripción de espacios:

- Área social (sala - comedor)
- Área de cocina
- Dos dormitorios + Ampliación = Tres dormitorios
- Un baño completo con 4 barras de acero inoxidable, asiento de ducha abatible, ducha con un accesorio regadera tipo teléfono
- Zona de lavado y secado





VIVIENDA 4D CASA PARA TODOS

Región: Costa - Amazonía

Área total aproximada : 208,00 m2

Descripción de espacios:

- Área social (sala – comedor)
- Área de cocina
- Dos dormitorios
- En planta baja: Un baño completo con 4 barras de acero inoxidable, asiento de ducha abatible, ducha con un accesorio regadera tipo teléfono. En planta alta: Baño completo.
- Zona de lavado y secado



Bloques Multifamiliares de la tipología de vivienda “CASA PARA TODOS” tipo 4D para 32 soluciones habitacionales.



VIVIENDA 8D CASA PARA TODOS

Región: Costa - Amazonía

Área total aproximada : 416,00 m2

Descripción de espacios:

- Área social (sala – comedor)
- Área de cocina
- Dos dormitorios
- En planta baja: Un baño completo con 4 barras de acero inoxidable, asiento de ducha abatible, ducha con un accesorio regadera tipo teléfono. En planta alta: Baño completo.
- Zona de lavado y secado



Bloques Multifamiliares de la tipología de vivienda “CASA PARA TODOS” tipo 8D para 32 soluciones habitacionales.

5. DOCUMENTACIÓN REVISADA.

- Planos arquitectónicos: Se ha revisado la documentación que consta en la Oficina Técnica y de Prestación de Servicios Santo Domingo de los Tsáchilas del tipo de vivienda unifamiliares 1 D y bloques multifamiliares tipo 4D y 8D establecidas en la tipología de vivienda “JUNTOS POR TI”. El proyecto arquitectónico de las viviendas unifamiliares y bloques multifamiliares no tienen aprobación Municipal.
- Planos de ingenierías: La Municipalidad realizó las Obras de Infraestructura, sin embargo no se entrega aún a la municipalidad los planos definitivos de las

redes de agua potable, de aguas servidas y de la ingeniería eléctrica, con los cambios realizados producto de la incorporación de los bloques multifamiliares que cambió la concepción de vivienda unifamiliar con la que el Municipio concibió el proyecto inicialmente.

- Aún no se tiene los planos de ingeniería definitivos con las modificaciones realizadas al proyecto urbanístico inicial ni tampoco se tiene aprobación municipal de los planos de ingeniería definitivos.
- Según Oficio No. EPCPT-GZP-2018-0013-O, de 28 de septiembre de 2018, el Ing. Andrés Salomón Barcelona Guzmán, GERENTE ZONAL PICHINCHA comunica a la Señora Paola Estefanía Tobar Jácome, Gerente General JACMART S.A. el levantamiento de la suspensión de los trabajos en el proyecto Urbanístico San José III y se ordena el REINICIO DE ACTIVIDADES CONTRATO GEN –PI-EPCPT-03-2018.
- Registro fotográfico: Se anexa al presente informe.
- Permisos de construcción: El proyecto no cuenta aún con los permisos municipales pese a que este tema se ha puesto de manifiesto a los involucrados en la entrega de la información técnica a la Municipalidad hasta el momento no se formaliza el tema de permisos ante la Municipalidad.
- Oficio Nro. MIDUVI-SV-2018-0237-O, de 29 de junio de 2018, sobre la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MASA SAN JOSÉ III, CANTÓN SANTO DOMINGO DE LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS, dirigido al Señor Ingeniero Piero Bucco Triviño, Gerente Técnico EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP. En el que se hace la entrega de la Actualización del Plan Masa San José III.
- Oficio sin número de 6 de noviembre de 2018, ingresado a la Municipalidad el 19 de noviembre de 2018, presentado por la empresa JACMART.S.A., en el que hace manifiesto a trabajos pendientes por EMAPA EP..

6. DESARROLLO

6.1 Viviendas unifamiliares aisladas.

Descripción del cumplimiento de planos, normas y demás.

Observaciones:

Actualmente el avance de las obras de las viviendas unifamiliares es del 100%, se ha realizado la revisión de su ejecución de manera visual y se ha podido constatar que las mismas se han realizado en apego a los planos y normas establecidas para este fin. En la vivista del Señor Ministro Xavier Torres hizo observación a las viviendas unifamiliares en cuánto a aspectos mínimos de acabados que deben completarse en este tipo de vivienda, en el período que corresponde al presente informe se pudo constatar que la Constructora está ultimando detalles en base a las observaciones realizadas por el señor Ministro de Vivienda.

6.2 Viviendas 4D (4 departamentos).

Descripción del cumplimiento de planos, normas y demás.

Observaciones:

Es poco lo que falta implementar en los bloques de este tipo, en algunos bloques falta accesorios hidrosanitarios en otros concluir las instalaciones eléctricas. Se puede apreciar que ya se ha intervenido en pintura los bloques que hasta los anteriores informes se manifestaba estar inconclusos.

El avance en general de los bloques que se construyen ha aumentado su porcentaje a un 97%.

Es necesario mencionar que los muros que protegen un bloque tipo 8D y otro 4D, fueron construidos oportunamente ya que a la fecha se han producido fuertes precipitaciones pluviales en la zona, esta preocupación se la expuso a la constructora y se hizo mención en los informes semanal del día martes 24 de julio al lunes 31 de julio de 2018. Vale mencionar además que con las construcción de los muros se generaron espacios al momento de rellenar los mismos, espacios que son ideales para generar áreas de recreación, especialmente para niños, actualmente se coloca césped en esta áreas generando espacios verdes de gran utilidad para la ornamentación de la Urbanización.

6.3 Viviendas 8D (8 departamentos).

Descripción del cumplimiento de planos, normas y demás.

Observaciones:

Actualmente hay un considerable avance en los terminados de este tipo de Bloque tipo 8D, existe personal en varios frentes realizando los acabados faltantes en cuánto a colocación de cerámica, pintura e instalaciones eléctricas, en la parte exterior de estos bloques aún falta la colocación de tapas en cajas de registros.

El avance en general de ejecución de obra en los bloques 8D llega actualmente a un 97%.

Se observó en la visita de esta semana que se ocntruyen las rampas de accesibilidad hacia las aceras y de éstas hacia los bloques, se puede apreciar en algunos bloques que el acceso a los mismos es cien por ciento rampa, en otros casos se ve accesos compartidos en el ingreso a los bloques cincuenta por ciento con gradas y lo restante rampas, por lo que se hizo la observación a unificar los accesos completamente con rampas.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

CONCLUSIONES:

En cumplimiento a lo solicitado mediante Circular MIDUVI-DCV-2018-0022-C., de fecha de mayo de 2018, se ha venido realizando las inspecciones semanales a fin de evaluar los avances y novedades en el proceso constructivo de este proyecto urbanístico, el último informe corresponde al periodo comprendido desde el día martes 13 de noviembre al día lunes 19 de noviembre de 2018.

En cuanto a las obras complementarias manifiesta la Constructora que no existen definiciones definitivas para el inicio de los trabajos que son requeridos por el Señor Ministro Xavier Torres y por el Gerente General de Casa para todos EP., en las áreas comunales.

Aún no se presenta a la Municipalidad el Proyecto Urbanístico definitivo con el diseño de implantación de las viviendas unifamiliares tipo 1D y bloques multifamiliares 4D y 8D, además de los estudios arquitectónicos, estructurales ni los diseños de instalaciones eléctricos e hidrosanitarios para el respectivo permiso de Construcción. En el caso de los bloques Multifamiliares tipo 4D y 8D debe realizarse el trámite de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Se aprecia considerable personal y maquinaria de la municipalidad en las obras exteriores como adoquinado, construcción de aceras y nivelación de las vías faltantes a reponer el adoquinado. El avance de obra respecto a las viviendas es del 98% y el porcentaje de las obras de infraestructura se ha incrementado a un 90%.

En la última inspección realizada se aprecia ya una considerable cantidad de personal realizando trabajos en los bloques multifamiliares, en las obras exteriores como vías, aceras y los exteriores de los bloques existe personal del Municipio, la colocación de césped la realiza la constructora, se aprecia actualmente una mejor imagen de la urbanización ya que se ha realizado gran parte de la limpieza de escombros.

Se ha revisado las pendientes y delineado de las rampas de accesibilidad, con lo que se aprecia que han sido acogidas las sugerencias realizadas por parte de la Oficina técnica de Santo Domingo de los Tsáchilas en cuanto a los porcentajes de las mismas, debido también a las variantes de niveles existentes entre los bloques y las aceras.

El día viernes 9 de noviembre se mantuvo nuevamente una reunión esta vez con el Gerente General (s) Casa Para Todos EP., estuvieron presentes personal técnico de la Constructora y Fiscalización en la que se trataron importantes aspectos inherentes a la obra en ejecución, se hizo énfasis a la información técnica a ser entregada a la Municipalidad para su revisión y aprobación con la que se formalizará el permiso de construcción y declaratoria de Propiedad Horizontal ante la Municipalidad de Santo Domingo. Sobre los temas tratados aún no hay nada en concreto ni se tiene conocimiento de la formalización del proyecto ante la Municipalidad de Santo Domingo de los Tsáchilas.

Hasta la fecha en la manzana 3, frente al bloque 8D, por parte de la EMAPA EP. , no se realiza el alcantarillado sanitario, cajas de revisión de aguas servidas y las aceras por parte de la municipalidad, por tal razón se solicita por parte de la empresa Constructora hacia la Municipalidad mediante Oficio sin número de 6 de noviembre de 2018, se realicen y se concluyan los trabajos de manera urgente.

Los bloques y viviendas unifamiliares presentan un gran avance no así las obras exteriores en la vía pública lo cual no se concluiría los trabajos hasta la fecha reprogramada del Contrato que es el 3 de diciembre de 2018.

En los baños se aprecia que no se han utilizado los criterios establecidos en las normativas de accesibilidad universal en cuanto a los accesorios faltantes de las barras de apoyo en inodoro y ducha, no existe el asiento de baño instalado otra observación radica en el sistema de puerta que es de manera corrediza y que no cuenta con cerradura de seguridad tipo palanca.

En cuanto a las rampas de accesibilidad el criterio utilizado cumple con las pendientes mínimas requeridas y se han acogido las recomendaciones realizadas por la Oficina Técnica y de Prestación de Servicios de Santo Domingo de los Tsáchilas.

Aún la EMAPA E.P. y la Municipalidad de Santo Domingo de los Tsáchilas no realizan los trabajos pendientes en la Manzana 3, en la que debía realizarse el alcantarillado correspondiente sin que hasta la fecha se realice el mismo, por tanto no se podrá adoquinar la vía.

Se aprecia el colocado de césped y palmas ornamentales lo cual mejora el paisaje de la urbanización, e la vía pública.

RECOMENDACIONES:

Realizar las gestiones pertinentes a fin de que la EMAPA E.P y la Municipalidad concluyan las actividades pendientes en la manzana 3, en dónde debe realizarse o completarse el alcantarillado sanitario posterior a eso la Municipalidad realizará el adoquinado y construcción de las aceras.

Se aprecia el colocado de césped y palmas ornamentales lo cual mejora el paisaje de la urbanización, e la vía pública aún falta adoquinado y la conclusión de las aceras con la respectiva colocación de tapas en las cajas de registros tanto de la parte eléctrica como de la parte sanitaria.

Es importante que Casa Para Todos EP., realice y entregue a la constructora las definiciones definitivas de las obras complementarias a realizarse, situación que hasta la fecha no se entrega de manera formal con los anexos técnicos pertinentes a costos y especificaciones técnicas.

EN LA PARTE HIDROSANITARIA.

De las visitas realizadas se observa que falta la colocación de tapas a las cajas de registros, tanto de cajas instaladas por la constructora como de las cajas ubicadas en la acera tanto de la parte hidrosanitaria como de la parte eléctrica.

APROBACIÓN DE PLANOS ANTE LA MUNICIPALIDAD Y DEMÁS TRÁMITES.

En las reuniones mantenidas entre los involucrados se ha hecho mención de la necesidad de formalizar los permisos y trámites pertinentes a la declaratoria de Propiedad horizontal que es necesario para la legalización y el otorgamiento de los departamentos de los bloques multifamiliares, hasta el momento no se ha realizado la entrega de la información técnica a la Municipalidad de Santo Domingo para su revisión y aprobación.

EL TEMA DE BENEFICIARIOS.

Actualmente se está asignando las viviendas y departamentos en planta baja y planta alta a futuros beneficiarios tomando en consideración criterios de vulnerabilidad, para las personas con discapacidad o adultos mayores de ser el caso se recomienda la asignación de viviendas unifamiliares de igual manera los departamentos en planta baja a personas que por su condición de salud o por ser adultos mayores deban ser ubicados en planta baja, los departamentos en planta alta se destinarán a las personas en menor grado de vulnerabilidad.

TRABAJOS PENDIENTES.

Por parte del Municipio de Santo Domingo completar la fundición de aceras y el adoquinado de las vías internas, actualmente existen obreros o personal de la municipalidad concluyendo los trabajos pendientes

Falta concluir trabajos de acabados al interior de varios bloques multifamiliares.

Falta por realizar por parte de la EMPAPA E.P., en la manzana 3, el alcantarillado sanitario, cajas de revisión de aguas servidas y las aceras por parte de la municipalidad, por lo que es necesario hacer seguimiento a los trabajos aún pendientes a fin de finalizar el proyecto dentro de los plazos establecidos.

RAMPAS PARA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Se están construyendo las rampas de accesibilidad basadas a las recomendaciones realizadas, sin embargo hay observaciones realizadas que deben ser consideradas como los casos en que los accesos hacia los bloques están realizadas las rampas sólo a la mitad de la misma, por lo que se recomienda se realice la rampa en el total del acceso tal y cual ya se encuentra realizados en otros bloques.

ACCESORIOS EN BAÑOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Es importante que la Empresa Constructora y Fiscalización tomen en consideración los criterios y normas vigentes para la accesibilidad al medio físico, en la construcción e implementación de elementos y accesorios al interior de los baños en vivienda unifamiliares y bloques multifamiliares, aspectos que no se están tomando en cuenta y que detallamos a continuación:

A.- Junto a los artefactos sanitarios no se están instalando las barras de apoyo antideslizantes.

B.- **Es conveniente que la grifería sea del tipo palanca, presión** o algún otro sistema que no necesite girar la muñeca para su funcionamiento.

B.- Es necesario instalar el asiento plegable en el área de la ducha para que facilite el aseo a las personas con discapacidad.

SITUACIÓN	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	CARGO	FECHA	FIRMA
Aprobado por:	ARQ. JONATAN RAÚL CARPIO ORDÓÑEZ.	DIRECTOR DE LA OFICINA TÉCNICA Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS.	12 DE NOVIEMBRE DE 2018.	
Elaborado por:	ARQ. KARTUM STALINS MUÑOZ MENÉNDEZ	ESPECIALISTA PROVINCIAL DE VIVIENDA	12 DE NOVIEMBRE DE 2018	



Anexo Fotográfico.

MIDUVI	DIRECCIÓN PROVINCIAL	PROVINCIA:	SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS.
		CANTÓN:	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS.
PROYECTO:	SAN JOSÉ III.	SUPERVISIÓN DE OBRAS.	
			
			
<p>OBSERVACIONES: SE REALIZARON PENETRACIONES ESTÁNDAR PARA MEDIR LA CAPACIDAD PORTANTE DEL SUELO Y LA CALIDAD DEL SUELO DÓNDE SE REALIZARON LA IMPLANTACIÓN DE LOS BLOQUES Y MÁS ABAJO SE REALIZARON 18 EXTRACCIONES DE NÚCLEO DE LAS PAREDES DE VIVIENDAS Y BLOQUES A FIN DE COMPROBAR LA RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN DEL CONCRETO.</p>			

MIDUVI	DIRECCIÓN PROVINCIAL	PROVINCIA:	SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS.
		CANTÓN:	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS.
PROYECTO:	SAN JOSÉ III.	SUPERVISIÓN DE OBRAS.	
<p>OBSERVACIONES: SE APRECIA QUE EN LOS BAÑOS NO SE ESTÁ CONSIDERANDO LA GRIFERÍA ADECUADA EN LOS LAVAVOS NI SE CONTEMPLA LA DUCHA DE MANO, ADEMÁS DE LAS BARRAS DE APOYO QUE NO HAN SIDO CONSIDERADAS EN DUCHA E INODORO, TAMBIÉN FALTA EL ASIENTO PLEGABLE EN LA DUCHA, EL SISTEMA CORREDIZO DE LA LA PUERTA DE ACCESIBILIDAD AL BAÑO NO ES EL ADECUADO PORQUE DEBERÍA SER DE BATIENTE, ADEMÁS NO CUENTA CON CHAPA TIPO PALANCA,QUE ES LO RECOMENDABLE.</p>			

<p>MIDUVI</p>	<p>DIRECCIÓN PROVINCIAL</p>	<p>PROVINCIA:</p>	<p>SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS.</p>
		<p>CANTÓN:</p>	<p>SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS.</p>
<p>PROYECTO:</p>	<p>SAN JOSÉ III.</p>	<p>SUPERVISIÓN DE OBRAS.</p>	
<p>OBSERVACIONES: LAS OBRAS EXTERIORES AVANZAN NO SEGÚN LO PREVISTO, CONSIDERAMOS QUE SEGÚN EL PLAZO REPROGRAMADO PARA LA ENTREGA DE LAS VIVIENDAS Y BLOQUES ES PARA EL 3 DE DICIEMBRE, LAS OBRAS EXTERIORES NO ESTARÁN CULMINADAS. AÚN EN LA MANZANA 3, NO SE REALIZA LA INSTALACIÓN DE LA TUBERÍA FALTANTE POR LO TANTO NO SE PODRÁ ADOQUINAR NI CONTRUIR LAS ACERAS EN ESE SECTOR.</p>			

MIDUVI	DIRECCIÓN PROVINCIAL	PROVINCIA:	SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS.
		CANTÓN:	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS.
PROYECTO:	SAN JOSÉ III.	SUPERVISIÓN DE OBRAS.	



OBSERVACIONES:
SE REALIZA LA ORNAMENTACIÓN EN LAS ÁREAS FRONTALES DE LOS BLOQUES Y ESPACIOS RESIDUALES QUE PUEDEN SER ORNAMENTADOS CON CÉSPED Y PALMAS.