

Quito, 13 de noviembre de 2018

Oficio S / N

Ing. Stephany Zurita Cedeño

Representante Legal

CAPREMCI

De nuestra consideración.

Dando cumplimiento a la resolución emitida por la Asamblea General Extraordinaria de Representantes de CAPREMCI, realizada los días 28 y 29 de septiembre de 2018, en el que se conformó una comisión de Representantes del Fondo dentro de la cual estarán también Representantes Profesionales en el área de la construcción, para que conjuntamente con la Administración de CAPREMCI, comparezcan a la Asamblea del Conjunto CAPREMCI I en Conocoto y CAPREMCI II en Calderón; por lo cual, adjunto se dignará encontrar el Informe de la inspección técnica realizada al conjunto habitacional "CAPREMCI I" en Conocoto, el 27 de octubre de 2018, que permite realizar las respectivas conclusiones y recomendaciones del caso.

Particular que pongo a consideración de Usted Sra. Representante Legal para los fines consiguientes.

Atentamente.-



Arq. Víctor H. Villegas B.



Ing. Luis Aconda G.

LA COMISIÓN TÉCNICA DE REPRESENTANTES

INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA AL CONJUNTO HABITACIONAL "CAPREMCI I" EN CONOCOTO, EL 27 DE OCTUBRE DE 2018.

Quito, 12 de noviembre de 2018

Antecedentes.-

- 1.- Asamblea General Extraordinaria llevada a cabo los días 28 y 29 de septiembre de 2018, donde se resolvió conformar una comisión de Representantes dentro de la cual estarán también Representantes Profesionales en el área de la construcción, para que conjuntamente con la Administración de CAPREMCI, comparezcan a la Asamblea del Conjunto CAPREMCI I, en Conocoto y CAPREMCI II, en Calderón.
- 2.- Oficio Nro. 2018-321-GG-SAZC-CAPREMCI, del 24 de octubre de 2018, mediante el cual la señora Representante Legal, solicita la asistencia a la Asamblea del Conjunto Habitacional CAPREMCI I en Conocoto, a la Comisión Técnica de los Representantes nominada: Arq. Víctor Villegas e Ing. Luis Aconda, el día 27 de octubre de 2018 a las 10h: 00, a fin de tratar asuntos relacionados a los daños que existen en las viviendas y los costos que debe asumir CAPREMCI de ser procedente.
- 3.- Informe de inspección técnica económica al Conjunto Habitacional CAPREMCI I, en Conocoto realizado por el Arq. Guillermo Flores, técnico contratado por la Directiva del Conjunto en octubre de 2017.
- 4.- Informe de revisión técnica y presupuestos de daños en el proyecto CAPREMCI II, en Calderón, realizado por el Arq. Vinicio Villota, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, remitido por CAPREMCI a los Representantes técnicos, el 7 de noviembre de 2018.

PROGRAMA CAPREMCI I, CONOCOTO

Asistentes.-

A la Asamblea programada para el 27 de octubre de 2018, asistieron: Personal jurídico y contable de CAPREMCI, 2 Representantes técnicos de los Partícipes y un Ingeniero Civil invitado por parte de los Representantes. Asistieron una gran mayoría de copropietarios del Conjunto, con la finalidad de exponer todos los problemas que vienen acarreando desde hace 5 años atrás, las casas y departamentos de dicho conjunto habitacional.

Puntos tratados.-

Daños de las edificaciones, en forma general lo que más les preocupa a los usuarios son los siguientes inconvenientes:

Filtraciones de agua lluvia en losas de cubiertas

Olores nauseabundos en trampas de piso de cocina y baños

Humedad en paredes de casas y departamentos

Requieren que se entregue planos de instalaciones de cada casa o departamento a los propietarios o a la directiva.

No existió una Acta entrega del departamento por parte de la promotora, este es el caso que expuso el propietario del Dpto. 6, además, además se presentan las instalaciones eléctricas con fallas se han quemado electrodomésticos, los breakers no son los adecuados, humedad en general.




El propietario de la casa 7 expuso que se ha remitido hace más de un año un documento indicando la existencia de algunos problemas en su casa y no existe respuesta hasta la presente.

El propietario del Dpto. 7, manifestó que le entregaron escrituras mal elaboradas, ya que le dieron escrituras de la casa 7 y hasta la presente no hay una solución.

El propietario de la casa 21, manifestó que siempre ha existido humedad en paredes interiores y exteriores de su vivienda; ha gastado mucho dinero para dar solución a este problema, pregunta si estos gastos serán devueltos por parte de la promotora.

El propietario de la casa 10, informa que de las rejillas de piso de cocina y baños salen malos olores, existe humedad y baldosas mal pegadas.

Se manifiesta que en las áreas comunales del conjunto, se requiere una pintura general, la pared posterior del cerramiento es muy baja, se han cambiado los parqueaderos a última hora y no se les dio los estacionamientos que les ofrecieron cuando compraban el bien.

La directiva del conjunto informa que han pagado un estudio técnico realizado por un perito: Arq. Guillermo Flores, quien ha valorado todos los arreglos que requiere el conjunto, y preguntan si dicho egreso económico será reconocido por CAPREMCI, además se acordó que harán llegar este estudio para que sea evaluado por los Representantes.

Inspección en sitio con los propietarios y el equipo técnico.-

Dpto. 6, existe humedad en las paredes exteriores, ya que este departamento se encuentra en planta baja.

Dpto. 10, se aprecia claramente obstrucción de tuberías de cocina, al momento que se pone en funcionamiento la lavadora, las aguas servidas salen sin control por la rejilla del piso de cocina, acompañada de olores nauseabundos; conexión eléctrica mal trabajada, ya que no hay luz en aplique de espejo de baño compartido, tampoco funciona el tomacorriente; accesorios de cambio de nivel en piso flotante entre dormitorios y corredores de mala calidad; 2 manijas de ventanas de aluminio rotas.

Dpto. 18, presenta cuarteaduras en dos paredes que se ubican en el comedor y en dormitorio, se han realizado arreglos previos en dichas cuarteaduras, pero todavía aparecen y es un mal estar para el usuario.

Dpto. 21, tiene problemas con las instalaciones sanitarias de cocina, ya que al utiliza la lavadora y al momento de expulsar el agua sale por la rejilla de piso de cocina y con mal olor; existen también problemas serios en filtraciones de aguas lluvias por la losa de cubiertas, lo que implica goteras y daños en el enlucido de la losa y en la pintura; este mismo problema se presenta en todo el hall de ingreso a los cuatro departamentos de este nivel (tercer piso); las ventanas de aluminio y vidrio no tienen el sellado hermético con las paredes.

Casa 10, tiene problemas en la cerámica de piso de las duchas de baños; humedad en zócalo de paredes de la planta baja; se requiere impermeabilizar losas de cubiertas.

Casa 11, problemas de humedad en zócalo de paredes; filtraciones de agua en losas de cubiertas, pero el propietario ya ha arreglado este serio inconveniente, impermeabilizando las losas de cubierta con la colocación de láminas asfálticas de imperpoll chova.

El documento correspondiente al peritaje de los daños que tiene el Conjunto CAPREMCI I, realizado por el Arq. Guillermo Flores en octubre de 2017, quien fue contratado por la Directiva del Conjunto, se remitió a los Representantes el 31 de octubre de 2018 y fue analizado por la Comisión de Representantes técnicos (ver Anexo A). Se comparó con la inspección visual que se

Q
MPC

efectuó entre técnicos y propietarios en el sitio por muestreo a seis unidades de vivienda, se visualizó que los daños presentados están en el siguiente orden: desprendimientos de pintura en paredes por humedad 100%; trizaduras en paredes 96%; humedad en losas de cubiertas por trizaduras 63%; mal olor en baños y cocinas 41%; desprendimiento de gres en garajes 26%; fugas en tuberías de agua potable 13%; problemas en instalaciones eléctricas 7%. El arquitecto Flores, tiene un presupuesto referencial para el arreglo de dichos daños, donde se incluye también las áreas recreativas y el área comunal, alcanzando un valor de \$. 190.000.

De acuerdo al informe del perito y a la apreciación de los técnicos Representantes en sitio, los problemas existentes en casas y departamentos, no son estructurales, sino de carácter constructivo, ocasionados por malas prácticas y fundamentalmente por no haber un control riguroso de parte del constructor así como de la fiscalización.

PROGRAMA CAPREMCI II, CALDERÓN

Para este programa la Gerencia de CAPREMCI, no notificó a los Representantes técnicos para una Asamblea con los propietarios, sin embargo remitieron un Informe realizado en octubre de 2016, por el Arq. Vinicio Villota perito calificado por la Superintendencia de Compañías, en el que consta la revisión Técnica y Presupuesto de los daños en el Proyecto CAPREMCI II, Calderón.

Analizado este informe se puede indicar que la mayor cantidad de unidades habitacionales tienen problemas como: desprendimiento de enlucidos, deterioro de la pintura interior y exterior, reparación de las juntas de construcción, remasillado con ligante e impermeabilizante en losas de cubiertas y en pisos de patios, drenes de ventilación en PVC, para ambientes húmedos, humedad en zócalos de paredes.

Presenta un presupuesto referencial a octubre de 2016, de las reparaciones integrales de las casas, departamentos y áreas comunales por un valor de \$. 72.321,14.

Se puede indicar que el Conjunto CAPREMCI II, no tiene problemas estructurales, lo que ha ocasionado los inconvenientes para los usuarios son fallas constructivas, por falta de control del constructor y la falta de exigencia en la fiscalización.

Conclusiones.-

- CAPREMCI tiene el problema de reclamos por todos los copropietarios de los dos Conjuntos Habitacionales desde hace cinco años, para lo cual ha invertido las cantidades de \$106.404,99 para el Programa de Vivienda CAPREMCI I Conocoto y la cantidad de \$126.628,71 para el Programa CAPREMCI II Calderón, dando un total de **\$233.033,70**. Los reclamos persisten por que los trabajos de reparación no se realizaron correctamente lo que complica legal y económicamente a la CAPREMCI.
- En la Asamblea del 27 de octubre de 2018 con los copropietarios del Conjunto Habitacional CAPREMCI I de Conocoto, se dio a conocer que habían contratado al arquitecto Guillermo Flores para evaluar las fallas constructivas de cada inmueble, quien presenta un presupuesto referencial para el arreglo de dichos daños, donde se incluye también las áreas recreativas y el área comunal, alcanzando un valor de \$. 190.000. Valor que puede incluir rubros no justificados, precios y cantidades elevadas.
- En la inspección realizada en las viviendas CAPREMCI I Conocoto, como Representantes Profesionales en el área de la construcción, podemos afirmar que todas las viviendas no tienen fallas de carácter estructural y que más bien son de carácter constructivo.
- Los inconvenientes que se presentan a manera general radican en: filtraciones de agua por las losas de cubiertas, lo que conlleva al deterioro del acabado de tumbados y paredes;



obstrucción de tuberías sanitarias de cocina y baños, humedad en zócalos de paredes de casas y departamentos, materiales mal colocados como cerámica en pisos, accesorios como cambio de nivel de los pisos flotantes, manijas de ventanas, aberturas en el sellado de ventanas con paredes.

- Todo eso se debe a que los administradores de ese periodo no entregaron las viviendas con actas entregas de recepción entre las partes, escrituras, parqueaderos, planos, entre otros.
- La Gerencia de CAPREMCI no pudo coordinar para que se realice una reunión con los copropietarios del programa de vivienda CAPREMCI II CALDERÓN y poder realizar la inspección técnica de las fallas constructivas de los diferentes inmuebles.

Recomendaciones.-

- **Valor presupuestario.-** Para dar solución a los diferentes problemas constructivos señalados por los propietarios de los Programa de Vivienda CAPREMCI I Conocoto y CAPREMCI II Calderón y evitar llegar a un problema legal con dichos propietarios; como Representantes Profesionales en el área de la construcción proponemos un valor de \$ 200.000,00 para los dos programas de vivienda.
- **Alternativas de soluciones:**
 1. **Primera alternativa de solución a ejecutarse en el 2019.-** Conocedores que CAPREMCI invirtió la cantidad de \$. **233.033,70** en el año 2016 en resolver los diferentes problemas constructivos señalados por los copropietarios de los Programa de Vivienda CAPREMCI I Conocoto y CAPREMCI II Calderón, se recomienda que la Representante Legal de CAPREMCI, coordine para que en los dos Programas de Vivienda afectados, sean representados por sus respectivas directivas y que tengan la capacidad legal de decisión para negociar la solución definitiva en la que CAPREMCI pague la suma de \$ 95.000,00 al programa de Conocoto y \$ 52.000,00 al programa de Calderón, es decir a \$. 2.065,22 por cada unidad habitacional, donde está incluido las áreas exteriores y comunales. Esto constituye un desembolso total de \$. 147.000,00. Esta solución sería más rápida, si existe un común acuerdo.
 2. **Segunda alternativa de solución a ejecutarse en el 2019.-** CAPREMCI debe proceder a contratar una empresa o un profesional de experiencia en la construcción de vivienda, para que realice un levantamiento de los problemas constructivos en cada unidad habitacional de CAPREMCI I en Conocoto y CAPREMCI II en Calderón, el cual debe presentar un presupuesto basado en análisis de precios unitarios, establecer especificaciones técnicas, cronograma valorado de ejecución y respaldado por documentos firmados por los 46 propietarios de Conocoto y 25 propietarios de Calderón. Posterior se tendrá que recibir ofertas para la contratación de los trabajos de arreglo de las viviendas, y lidiar con el constructor, paralelamente se tendrá una empresa o un fiscalizador de mucha experiencia; además CAPREMCI para el cumplimiento definitivo de las partes, deberá disponer de su equipo Legal para trabajar en simultaneo y obtener la aceptación definitiva de los copropietarios. En esta alternativa la solución será más costosa, laboriosa y demorará más tiempo. Esto provocaría arriesgarse a que se repitan los problemas que nos ocupa en la actualidad.

Q
JAN 4

- CAPREMCI no está preparada para construir programas habitacionales de vivienda, ya que no cuenta con una Dirigencia permanente, ni con un equipo técnico a tiempo completo, por lo que sus inversiones tendrán que orientarse al sistema financiero y de prestaciones.

Informe técnico realizado por:



Arq. Víctor H. Villegas B.



Ing. Luis Aconda G.

LA COMISIÓN TÉCNICA DE REPRESENTANTES

