



# CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

DIRECCIÓN DE AUDITORÍAS INTERNAS

**DAI-AI-0877-2016**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORME GENERAL**

**EXAMEN ESPECIAL AL CUMPLIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO  
INMUEBLES CENTRO HISTÓRICO.**

**TIPO DE EXAMEN :**

**EE**

**PERIODO DESDE : 2010/02/25**

**HASTA : 2014/12/31**

N° C.C.:

N° NIS : 6575

PERIODO : 2016

N° INGRESO DPECC :



## CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

DIRECCIÓN DE AUDITORÍAS INTERNAS

**DAI-AI-0877-2016**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORME GENERAL**

**EXAMEN ESPECIAL AL CUMPLIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO  
INMUEBLES CENTRO HISTÓRICO.**

**TIPO DE EXAMEN :**

**EE**

**PERIODO DESDE :** 2010/02/25

**HASTA :** 2014/12/31

Orden de Trabajo : 11939-7-2015

Fecha O/T : 06/04/2015

### **Siglas y abreviaturas utilizadas**

<b>CEN:</b>	Compañía de Economía Mixta
<b>COOTAD:</b>	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
<b>EMDUQ:</b>	Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito
<b>EPMDUQ:</b>	Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito
<b>FIDEVAL:</b>	Fondos y Fideicomisos
<b>FONSAL:</b>	Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural
<b>IMP:</b>	Instituto Metropolitano del Patrimonio
<b>INCOP:</b>	Instituto Nacional de Contratación Pública
<b>MDMQ:</b>	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
<b>SERCOP:</b>	Servicio Nacional de Contratación Pública
<b>USD:</b>	Dólares de los Estados Unidos de América

## ÍNDICE

<b><u>CONTENIDO</u></b>	<b><u>PÁGINAS</u></b>
Carta de presentación	1
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INFORMACIÓN INTRODUCTORIA</b>	
Motivo del examen	2
Objetivos del examen	2
Objetivos específicos	2
Alcance del examen	2
Base legal	2
Estructura orgánica	3
Monto de recursos examinados	3
Servidores relacionados	3
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>RESULTADOS DEL EXAMEN</b>	
Seguimiento de recomendaciones	4
Contratos de mantenimiento y restauración a los predios incorporados al Fideicomiso Mercantil Inmuebles Centro Histórico no observaron lo establecido en el Sistema Nacional de Contratación Pública	4
Informes trimestrales remitidos por la FIDUCIARIA no fueron analizados ni aprobados por la Junta de Fideicomiso.	10
Obligaciones contractuales del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico no observadas por el COMODATARIO	16
Inmuebles del Fideicomiso pendientes de restitución	20
<b>ANEXOS</b>	
Anexo 1	
Servidores relacionados	

Ref: Informe aprobado el

Quito,

Señor  
**Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito**  
Presente.-

C.G.E. DIRECCIÓN DE  
AUDITORIAS INTERNAS  
PROBADO POR: *[Signature]*  
FECHA: *30/08/14*

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, a través de la Auditoría Metropolitana, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial al cumplimiento de la ejecución del contrato del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico, por el período comprendido entre el 25 de febrero de 2010 y el 31 de diciembre de 2014.

La acción de control se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Contraloría General del Estado. Estas normas requieren que el examen sea planificado y ejecutado para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinada no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden, se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

Debido a la naturaleza de la acción de control efectuada, los resultados se encuentran expresados en los comentarios, conclusiones y recomendaciones que constan en el presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, las recomendaciones deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio.

Atentamente,  
Dios, Patria y Libertad,



Dra. Susana Balarezo Villacres  
**Auditora General Interna, subrogante**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

## CAPÍTULO I

### INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

#### Motivo del examen

El examen especial al cumplimiento de la ejecución del contrato del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico, se realizó con cargo al Plan Anual de Control de 2015, y, de conformidad a la orden de trabajo 11939-7-2015 de 6 de abril de 2015, modificada por el Director de Auditorías Internas encargado, con oficio 08119-DAI de 13 de abril de 2015

#### Objetivos del examen

- Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales estipuladas en el Fideicomiso Mercantil Inmuebles del Centro Histórico.
- Determinar que las operaciones realizadas estén respaldadas con la documentación de soporte suficiente y pertinente que sustente su propiedad, legalidad y veracidad.

#### Alcance del examen

Se analizó la ejecución del contrato del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico, esto es, verificación al cumplimiento de obligaciones y derechos contractuales, y utilización de los recursos transferidos por el ex FONSA actual Instituto Metropolitano de Patrimonio al Fideicomiso, así como los gastos de mantenimiento realizados a los predios, en el período de 25 de febrero de 2010 al 31 de diciembre de 2014.

#### Base legal

El Congreso Nacional expidió la Ley de Creación del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, publicada en Registro Oficial 838 de 23 de diciembre de 1987, destinado a la restauración, conservación y protección de los bienes históricos, artísticos religiosos y culturales de la ciudad de Quito.

El Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito con Resolución A 0040, de 28 de diciembre de 2010, creó el Instituto Metropolitano de Patrimonio-IMP, dotándole de autonomía administrativa y financiera, adscrito a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

## **Estructura orgánica**

El artículo 3 de la Resolución A 0040 de 28 de diciembre de 2010, estableció la siguiente estructura orgánica del Instituto Metropolitano de Patrimonio:

Directivo	Dirección Ejecutiva
Asesor	Dirección Jurídica
Apoyo	Dirección Administrativa Financiera
Operativo	Dirección de Fiscalización

## **Monto de recursos examinados**

Se analizaron 9 416 620,42 USD que fueron transferidos por el ex FONSAL actual IMP a la FIDUCIARIA con cargo al patrimonio del Fideicomiso Inmuebles del Centro Histórico para la administración de cuarenta y dos inmuebles incorporados al Fideicomiso; y, 177 886,50 USD, utilizados en mantenimiento y restauración de tres predios pertenecientes al referido Fideicomiso.

## **Servidores relacionados**

Anexo 1

tres (tres)

## CAPÍTULO II

### RESULTADOS DEL EXAMEN

#### Seguimiento de recomendaciones

La Auditoría Metropolitana realizó el examen especial a los procesos precontractuales, contractuales, ejecución, pago y utilización de obras, bienes, servicios y consultoría relacionadas con la rehabilitación integral de la casa 781, que formó parte del Fideicomiso Mercantil Inmuebles Centro Histórico, del cual se emitió el informe 11939-11-2014, enviado a la Contraloría General del Estado para su aprobación, con oficio AUDIMQ-566-2014 del 3 de diciembre de 2014.

**Contratos de mantenimiento y restauración a los predios incorporados al Fideicomiso Mercantil Inmuebles Centro Histórico no observaron lo establecido en el Sistema Nacional de Contratación Pública**

#### Predio 2518 (Casa 300)

El Director Ejecutivo del ex FONSAL suscribió los siguientes contratos de mantenimiento, a efectuarse en la casa 300, localizada en la calle Guayaquil:

OBJETO DEL CONTRATO	MONTO DEL CONTRATO USD.	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
Trabajos varios	40 805,03	2010-04-22	30 días calendario
Servicio de mantenimiento-cámara de transformación y acometida	20 370,78	2010-05-21	45 días calendario

Verificados los expedientes de contratación se determinaron las siguientes deficiencias:

- No se ubicaron las Resoluciones de inicio del procedimiento de contratación y de adjudicación suscritas por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, lo que se encontró como parte del expediente fueron dos comunicaciones simples de adjudicación.
- La contratación de los trabajos de mantenimiento y restauración de los predios no se sujetaron a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

*Juan (cuatro)*



- En el archivo de los expedientes de contratación no se verificó toda la documentación que sustentó el cumplimiento de la fase precontractual como: requerimiento y autorización para los trabajos y servicios, especificaciones técnicas, términos de referencia, pliegos y su aprobación, así como las ofertas de los contratistas.
- En los contratos suscritos se omitió la designación del Administrador y existió inconsistencia entre los textos de la cláusula séptima Plazo, del contrato para trabajos varios firmado con el proveedor con cédula de ciudadanía 1101499810 y la carta de adjudicación, ya que mientras en el contrato el plazo regía a partir del inicio de la obra en la adjudicación corría desde la fecha de suscripción del contrato.

Lo comentado se produjo por cuanto el Director Ejecutivo suscribió los contratos de mantenimiento y restauración correspondientes al predio 2518 casa 300, sin observar los principios y normas que regulan los procedimientos de contratación pública ni emitió resoluciones debidamente motivadas de inicio de procedimiento y adjudicación, tampoco consideró que en los antecedentes de los contratos establecía la obligación de que estos procesos debían regirse por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General; y, el Abogado 4 funcionario de la Dirección Jurídica, quien elaboró estos instrumentos sin verificar los documentos precontractuales y omitió la cláusula relacionada con la designación del Administrador, incluso no alertó al Director Ejecutivo de las inconsistencias entre la carta de adjudicación y la cláusula séptima del contrato suscrito por trabajos varios para el predio 2518 - casa 300 ubicado en la calle Guayaquil, en lo relacionado al plazo, lo que dificultó efectuar un seguimiento y control sobre su ejecución y no garantizó transparencia en el desarrollo de las operaciones.

Incumplieron las letras b) y h) del artículo 22 Deberes de las y los servidores públicos de la Ley Orgánica de Servicio Público; el 21 Portal de Compras Públicas, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; e inobservaron el 121 Administrador del contrato de su Reglamento General; la Norma de Control Interno 405-04 Documentación de respaldo y su archivo; el numeral 5 del artículo 3 del Reglamento Orgánico Funcional y Organigrama Estructural del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, referente a las responsabilidades del Director Ejecutivo que señala:

*“... Expedir normas internas...así como...resoluciones administrativas tendientes al mejoramiento remunerativo, organizacional, técnico, financiero, contractual y profesional del personal del FONSAL...”.*

*Juan (cinco)*

También inobservaron el numeral 5 del artículo 9 del referido cuerpo legal relacionado con las responsabilidades del Director Jurídico que dispone:

*"... realizar procedimientos precontractuales y contractuales de adquisición de bienes, ejecución de obras, prestación de servicios, consultoría, entre otros..."*

Con oficios 2015-045 y 047-FICH-MF de 27 de mayo de 2015, se comunicaron los resultados provisionales, al Director Ejecutivo y al Abogado 4 funcionario de la Dirección Jurídica, a fin de que presenten sus argumentos, sin que hasta el 17 de julio de 2015, fecha de la lectura del borrador de informe, se reciba respuesta.

### **Predios 148178 y 131415**

El Coordinador Técnico de la Unidad de Proyectos y Diseños y el Director de Ejecución de Proyectos Patrimoniales, con memorando 1544-UDIS-2011 de 29 de noviembre de 2011, informaron a la Directora Ejecutiva, sobre el mal estado de los predios 148178 y 131415, incorporados al Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico el 1 de octubre de 2012, documento en el cual recomendaron realizar trabajos de intervención de apuntalamiento estructural, arreglos menores y la construcción de una cubierta provisional.

La Directora Ejecutiva el 23 de mayo de 2012 suscribió con el Gerente General de la empresa SARICHINGENIEROS CÍA LTDA un contrato de ejecución de obra bajo el procedimiento de menor cuantía, para la ejecución de trabajos de apuntalamiento y protección de estos predios por un valor de 116 710,69 USD a un plazo de noventa días a partir de la entrega del anticipo.

No se evidenció que documentos relevantes como: certificación de disponibilidad presupuestaria, acta de apertura de las ofertas, notificación de disponibilidad del anticipo, garantías de buen uso del anticipo y fiel cumplimiento del contrato, orden de inicio de trabajos y cronograma de ejecución de actividades contractuales se publicaron en el portal de compras públicas, [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), por parte del Analista de Contratación Pública actuante del 4 de abril al 31 de octubre de 2012, quien apoyó en los procesos técnicos de contratación en la Dirección Jurídica, tampoco el Abogado 4 funcionario de la Dirección Jurídica, coordinó con este servidor ni supervisó y verificó que publique toda la información relevante; lo que ocasionó que la información se encontró publicada de manera incompleta y no se cumplió con las disposiciones legales de transparentar toda la documentación relevante y cumplir con el principio de publicidad.

Inobservaron el artículo 13 Información relevante, del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; la Resolución INCOP 053-2011 de 14 de octubre de 2011; las Normas de Control Interno 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión; y, el literal e) Dirección Jurídica del artículo 3 Organización, de la Resolución Administrativa A0040 de 28 de diciembre de 2010, relacionada con la creación del Instituto Metropolitano de Patrimonio que señala:

*"... Es el órgano responsable de los procesos relacionados con la coordinación y gestión del procedimiento legal de contratación pública y el portal de compras públicas, la asesoría, consultoría y patrocinio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en los Asuntos de incumbencia del Instituto Metropolitano de Patrimonio..."*

Con oficios 2015-048, 049, 050, 051-FICH-MF, de 27 de mayo y 1 de junio de 2015, se comunicaron los resultados provisionales a la Directora Ejecutiva, Asistente Informático 1, Abogado 4 funcionario de la Dirección Jurídica; y, Director de Ejecución de Proyectos Patrimoniales, cuya actuación se examinó a fin de que presenten sus argumentos, sin que hasta el 17 de julio de 2015, fecha de la lectura del borrador de informe se reciba respuesta.

Posterior a la conferencia final de resultados el Abogado 4 funcionario de la Dirección Jurídica, actuante en el período de 25 de febrero de 2010 al 31 de diciembre de 2014, en comunicación de 24 de julio de 2015, indicó:

*"... Predio No 2518.- Consta en los archivos institucionales el expediente correspondiente al contrato de Servicios celebrado para la ejecución de los **"TRABAJOS VARIOS PARA LA CASA 300 CALLE GUAYAQUIL"**. Consta el expediente el contrato suscrito el 22 de abril de 2010. Consta además, el contrato de servicios suscrito el 21 de mayo de 2010 para la ejecución de los trabajos de **"SERVICIOS DE MANTENIMIENTO CÁMARA DE TRANSFORMACIÓN Y ACOMETIDA DE LA CASA 300 DE LA CALLE GUAYAQUIL"**... Los contratos en referencia se enmarcan dentro de los montos previstos para el año 2010 en el Art. 51 de la LOSNCP numeral 3 para la Menor Cuantía de servicios. De conformidad con el texto vigente para el año 2010 de dicha norma que regula las Contrataciones de Menor Cuantía, para el caso de menor cuantía de servicios previstos en el numeral 3) de dicha norma: "En los casos de los numerales 1 y 3 se podrá contratar directamente...", añadiendo la norma que "... de requerir pliegos, estos serán aprobados por la máxima autoridad o el funcionario competente de la entidad contratante...". Además, la Resolución INCOP No. 039-10 de 27 de febrero de 2010 que contiene disposiciones para los procesos de menor cuantía señala en su Art. 15 que "Para la adquisición de bienes y la contratación de servicios, excepto los de consultoría, a través del procedimiento de menor cuantía, la entidad contratante seleccionará directamente a un... proveedor, artesano o profesional de la localidad...". Observa el equipo auditor que en dichos procesos no se contó con documentos como requerimiento y autorización para los trabajos, especificaciones*

*Juan Casete*

técnicas o términos de referencia y pliegos, aso (sic) como oferta del contratista...  
.- ...en el expediente relativo al contrato de **"SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE CÁMARA DE TRANSFORMACIÓN Y ACOMETIDA DE LA CASA 300, CALLE GUAYAQUIL"** consta del expediente el formulario de invitación e inicio de proceso, en el cual consta la autorización de inicio de la máxima autoridad, con la codificación del proceso 3-9-3-175-13, los términos de referencia, la certificación presupuestaria, la oferta del contratado... Por consiguiente, en los referidos procesos: a.- Se aplicó el procedimiento de menor cuantía de servicios previstos en la LOSNCP Art. 51 numeral 3) vigente a la fecha de contratación que faculta la selección directa de un proveedor y la utilización o no de pliegos en este tipo de procesos... en cuanto a la publicación de documentos relevantes en el Portal de Compras Públicas se ha instruido a los operadores del Portal y Usuarios el cumplimiento de recomendaciones en proceso de auditoría en los que se ha examinado procesos de similar período (2010)...".

Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, era su responsabilidad controlar, verificar y supervisar que el Analista de Contratación Pública publique toda la información relevante en el portal de compras públicas, [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec).

El Director Ejecutivo actuante del 25 de febrero de 2010 al 18 de enero de 2011, en comunicación de 24 de julio de 2015, manifestó:

*"... 1. En relación a las observaciones que se hacen al hecho de que contratos celebrados en abril y mayo de 2010 no se tramitaron por medio del Sistema Nacional de Contratación Pública, debe tomarse en cuenta que la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública establecía, en su sexta disposición transitoria, un período de dos años, que terminó en agosto de 2010, durante el cual se podían establecer excepciones en relación con las normas sobre contratación, entre ellas la de utilizar el Sistema Nacional de Contratación Pública....- 2. Sobre la supuesta no designación de administrador de contrato, debe tomarse en cuenta que el Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública exige que en cada contrato se designe un Administrador, pero no obliga a que esa designación conste en una cláusula contractual La (sic) falta de esta cláusula, en consecuencia, no implica incumplimiento de ningún orden..."*

Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, la Sexta Disposición Transitoria a la que hace referencia establece que a partir del segundo año de vigencia de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, ningún procedimiento estará exento del cumplimiento de las normas establecidas en esta Ley y su Reglamento General; además, el artículo 121 de esta última disposición legal señala que en todo contrato la entidad contratante designará de manera expresa un Administrador.

### Conclusiones

- El Director Ejecutivo suscribió los contratos sin observar los principios y normas que regulan los procedimientos de contratación pública, no emitió resoluciones

*Juan (ocho)*

debidamente motivadas de inicio de procedimiento y adjudicación, tampoco consideró que en los antecedentes de los contratos establecía la obligación de que estos procesos debían regirse por la Ley Orgánica del Sistema nacional de Contratación Pública y su Reglamento General; y, el abogado 4 funcionario de la Dirección Jurídica, responsable de la elaboración de los contratos, preparó estos instrumentos sin verificar los documentos precontractuales y omitió la cláusula relacionada con la designación del Administrador, incluso no alertó al Director Ejecutivo de las inconsistencias entre la carta de adjudicación y la cláusula séptima del contrato suscrito por trabajos varios para el predio 2518 casa 300 calle Guayaquil, en lo relacionado al plazo, ya que mientras en el contrato el plazo regía a partir del inicio de la obra en la adjudicación corría desde la fecha de suscripción del contrato, lo que dificultó efectuar un seguimiento y control sobre su ejecución y no garantizó transparencia en el desarrollo de las operaciones.

- El Analista de Contratación Pública no publicó en el portal de compras públicas, [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec) documentos relevantes como: certificación de disponibilidad presupuestaria, acta de apertura de las ofertas, notificación de disponibilidad del anticipo, garantías de buen uso del anticipo y fiel cumplimiento del contrato, orden de inicio de trabajos y cronograma de ejecución de actividades contractuales, tampoco el Director Jurídico encargado coordinó con este servidor ni supervisó y verificó que publique toda la información relevante; lo que ocasionó que la información se encontró publicada de manera incompleta y no se cumplió con las disposiciones legales de transparentar toda la documentación relevante y cumplir con el principio de publicidad.

## **Recomendación**

### **A la Directora Ejecutiva**

1. Previo a la suscripción de los contratos verificará que estos se elaboren observando los principios y normas que regulan los procedimientos de contratación pública contemplados en la Ley Orgánica del Sistema nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, adicionalmente emitirá resoluciones debidamente motivadas de inicio de procedimiento y adjudicación.
2. Dispondrá a la Directora Jurídica incluya en los contratos una cláusula relacionada con la designación del Administrador.

*Juan (sobre)*

3. Dispondrá al Jefe de la Unidad de Contratación Pública supervise y verifique que el Analista de Contratación Pública, publique en el portal de compras públicas toda la información relevante que se generen en los procesos, situación que garantizará la integridad y confiabilidad de la información.

**Informes trimestrales remitidos por la FIDUCIARIA no fueron analizados ni aprobados por la Junta de Fideicomiso**

El 17 de agosto de 2005, se suscribió la escritura de Fideicomiso Mercantil inmuebles Centro Histórico entre la Compañía de Economía Mixta QUITOVIVIENDA CEM, y la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha FONDOSPICHINCHA S.A con el objeto de constituir un Patrimonio Autónomo con los bienes que sean aportados por los constituyentes, facultado a la Fiduciaria para que en su calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil administre y disponga de los bienes aportados.

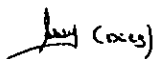
La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito C.E.M, mediante escritura celebrada el 16 de septiembre de 2005, absorbió a la Compañía de Economía Mixta QUITOVIVIENDA CEM, cambiando de denominación a Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ C.E.M.

La Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ C.E.M, el 15 de septiembre de 2008 y 26 de junio de 2009, a través de escrituras públicas cedió irrevocablemente a favor del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural – FONSAL la totalidad de los derechos fiduciarios que en su calidad de beneficiario le correspondía en el Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico y con escritura suscrita el 25 de febrero de 2010 se reformó el contrato de constitución del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico celebrado el 17 de agosto de 2005.

Además, en la escritura de constitución inicial de 17 de agosto de 2005 se estipuló en el literal d) del numeral 10 de la cláusula séptima como una atribución y deber de la Junta de Fideicomiso la siguiente:

*"... d) Conocer y aprobar los informes de gestión y financieros presentados trimestralmente por la Fiduciaria..."*

Y en el literal uno de la cláusula undécima del mismo cuerpo legal señala:

 (2013)

*“... DERECHOS DEL CONSTITUYENTE INICIAL: Sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley y este Contrato son derechos del CONSTITUYENTE INICIAL, los siguientes: UNO) Recibir un informe de rendición comprobada de cuentas de la labor de la FIDUCIARIA trimestralmente y al término del presente contrato...”*

Cabe aclarar, que mediante Ordenanza 0313 de 1 de julio de 2010, suscrita por el Alcalde Metropolitano de Quito, se creó la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito - EPMDUQ, estipulándose en el numeral 1 y 2 del artículo 3 de dicho cuerpo legal que el patrimonio de la empresa son los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y los que adquiriera a futuro a cualquier título; además, constituye el patrimonio de la empresa pública metropolitana, el de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ C.E.M que se extingue por efectos de la creación de la primera.

En las disposiciones transitorias segunda y tercera de la referida ordenanza se estipuló que la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito sucede jurídicamente a la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM; asumiendo todas las funciones, actividades, derechos y obligaciones de la que le sucedió jurídicamente.

Al respecto, la Fiduciaria presentó sus informes en forma trimestral al Constituyente Inicial EPMDUQ, y al beneficiario Instituto Metropolitano de Patrimonio, en cumplimiento a las disposiciones señaladas, en los que constaron informes financieros y de la gestión efectuada, tales como actualizaciones catastrales y problemas de legalización de transferencia de determinados predios, situaciones que requerían se efectúen gestiones por parte de la Junta de Fideicomiso, como el caso del predio 39361 correspondiente a la casa 814, que presentó inconvenientes con inquilinos que no querían abandonar el inmueble y que fueron comunicados en forma reiterada en los reportes remitidos desde marzo de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2014. De otra parte, se determinó que de veinte informes trimestrales remitidos por la FIDUCIARIA a la Junta de Fideicomiso, cinco se aprobaron en sesiones de este organismo efectuadas el 24 de marzo y 29 de julio de 2011, 30 de enero y 17 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2014; y, los quince restantes fueron aceptados en cumplimiento a la cláusula estipulada en cada informe que establece:

*“... En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradeceremos se nos notifique por escrito a fin de solventar las mismas a la brevedad posible. Si en el plazo de 10 días hábiles contados desde la recepción del documento, la*

*Juan (Onc)*

*Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada por la Fiduciaria y la rendición de cuentas presentada, por lo que expresamente la aceptan y renuncian a presentar, de presente y de futuro, reclamos en contra de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos...por la gestión cumplida...”*

No se evidenció que los Directores Ejecutivos del Instituto Metropolitano de Patrimonio, Gerentes Generales titulares; y, Subrogantes de la EPMDUQ, en calidad de miembros de la Junta de Fideicomiso ejercieron acciones de control y seguimiento a los informes trimestrales presentados por la Fiduciaria ni los aprobaron en cumplimiento a sus competencias y atribuciones tampoco impartieron disposiciones a los responsables de las Direcciones Jurídica y Administrativa Financiera a fin de que efectúen el análisis y seguimiento a la información recibida, y presenten un informe con conclusiones y recomendaciones tendientes a solucionar las novedades reportadas por la Fiduciaria, adicionalmente los Directores Administrativos Financieros no supervisaron ni emitieron instrucciones sobre la elaboración de los análisis comparativos de cuentas realizados por el Jefe Financiero a los balances del Fideicomiso ni ejercieron el control y seguimiento a los estados financieros remitidos por la Fiduciaria, pues estos no se sustentaron en conclusiones y recomendaciones que explicaron y aclararon los resultados originados en los movimientos de los recursos que permitieron a las autoridades del IMP y miembros de la Junta del Fideicomiso aplicar alternativas de gestión y procedimientos viables, lo que ocasionó que no se obtuvo solución a los problemas surgidos con algunos de los predios incorporados al Fideicomiso, que quince informes presentados por la Fiduciaria se aprobaron en forma general sin objeción y de manera tácita conforme al párrafo de aceptación; y que los resultados del comparativo de cuentas a los estados financieros presentados en reportes no hayan sido objeto de ningún trámite por cuanto no proporcionó utilidad y aporte a la administración y desarrollo del Fideicomiso.

Incumplieron las letras b) y h) del artículo 22 Deberes de las y los servidores públicos de la Ley Orgánica del Servicio Público, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-01 Control interno, 100-03 Responsables del control interno, 401-03 Supervisión; artículo 3 del Reglamento Orgánico Funcional y Organigrama Estructural del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, referente a la Dirección Ejecutiva, vigente hasta el 27 de diciembre de 2010, el literal d) del numeral 10 de la cláusula séptima Junta del Fideicomiso y literal 1) de la cláusula undécima de la escritura de constitución del Fideicomiso suscrita el 17 de agosto de 2005.

*J. J. J.* (voz)



Con oficios 2015-054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064 y 065-FICH-MF, de 22 de junio de 2015, se comunicaron los resultados provisionales, a los Directores Ejecutivos del ex FONSAL actual IMP; y, Gerentes de la EPMDUQ, quienes actuaron en calidad de miembros de la Junta de Fideicomiso; Jefe Financiero - Analista Financiero de Contabilidad; y, Directores Administrativos Financieros, cuya actuación se examinó a fin de que presenten sus argumentos.

La Directora Ejecutiva en funciones del 3 de septiembre de 2012 al 5 de mayo de 2014, en comunicación de 10 de julio de 2015, manifestó:

*"... En relación a los informes financieros presentados trimestralmente, se considera que de no haber observaciones, y de no ser comunicadas se entenderá de manera tácita que el informe está aprobado..."*

Lo expuesto ratifica el concepto de no haber observaciones, y de no ser comunicadas a la Fiduciaria se entenderá de manera tácita que el informe está aprobado por parte de la Junta del Fideicomiso.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, la Directora Ejecutiva en funciones del 3 de septiembre de 2012 al 5 de mayo de 2014 en comunicación de 24 de julio de 2015 señaló:

*"... de la revisión de la documentación ingresada al IMP por parte de Fondos Pichincha y posteriormente FIDEVAL, en relación a los informes trimestrales de rendición comprobada de cuentas; se ha constatado que de 6 informes entregados, 5 fueron revisados y aprobados en las juntas respectivas y fueron analizados por mi delegado. El informe correspondiente a septiembre de 2013 no tuvo observaciones y no fue tratado en una junta, por lo que de (sic) aplicó el concepto que de no haber observaciones, y de no ser comunicadas se entenderá de manera tácita que el informe está aprobado... las Juntas ordinarias y extraordinarias son y fueron los espacios apropiados para despejar dudas y solicitar acciones por parte de los miembros del fideicomiso al administrador. Para constancia de la Juntas y del seguimiento realizado, se encuentran las actas de las Juntas que fueron verificadas y firmadas, y los recibidos de los informes trimestrales en el IMP durante mi gestión... Como complemento a la supervisión que existía de parte de mí persona a las Juntas de Fideicomiso y en relación específica a los informes financieros entregados por la fiducia...; los informes que al respecto yo solicitaba a la persona delegada...; y las directrices que posteriormente se dirigían ya sea a los funcionarios del IMP como a los administradores fiduciarios..."*

Además en comunicación de 31 de julio de 2014, remitió el informe trimestral al 31 de marzo de 2014; y, el acta de la Junta del Fideicomiso de 4 de octubre de 2013 documento en el cual constó la aprobación de los informes de rendición de cuentas correspondientes

*Juli (Trace)*

a los dos primeros trimestres de 2013, sin embargo, no fueron aprobados dentro de los cinco días plazo establecido en los mismos documentos, se aprobaron luego de siete y cuatro meses posteriores a la fecha de su recepción.

Lo expuesto por esta servidora, y la documentación presentada no modifica el criterio de auditoría, por cuanto el informe trimestral de 30 de septiembre de 2013 no fue conocido y aprobado por la Junta, sobre el cual argumentó que el mismo no tuvo observaciones, por lo que no fue tratado en sesión alguna; sin embargo, sin evidenciarse documentadamente tal situación.

La Directora Ejecutiva en funciones del 19 de enero de 2011 al 31 de agosto de 2012, en comunicación de 24 de julio de 2015 señaló:

*“... 2) la falta de gestión y seguimiento a los informes trimestrales por parte del fideicomiso..., debo indicar:...i) En el período de mi gestión siempre estuve pendiente de disponer y procurar que se ejecuten las acciones tendientes a regularización de la propiedad de los predios indicados en las observaciones y de sanear los problemas encontrados en las propiedades con propietarios e inquilinos. En las actas que adjunto se evidencian que en el período de mi gestión se adoptaron las medidas necesarias para solucionar los problemas identificados... iv) Mi actuación está sustentada en las actas y documentos técnicos que adjunto originados en el período de mi gestión en los cuales se demuestran la preocupación y acciones tomadas a dar solución tanto al tema de liquidación del fideicomiso (acta de 8 de diciembre 2011), como a procurar que el fideicomiso en coordinación con el IMP adopte las acciones necesarias para dar solución a los problemas legales y administrativos de los predios adquiridos en otras administraciones (actas de mayo, junio y julio 2012).- v) Así mismo mediante memorando de 9 de diciembre de 2011 el Director técnico planificó y estructuró un detalle de usos y restauración de los predios a cargo del fideicomiso por disposición de la Dirección Ejecutiva. Plan que debió llevarse a cabo de manera oportuna. Por otra parte para el seguimiento, control y gestión de Fideicomiso la Dirección Ejecutiva nombró un delegado permanente por parte del IMP, como se puede observar en las actas y debe constar en los registros las sendas reuniones realizadas con miras a precautelar los intereses institucionales...”*

Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, por cuanto en el acta de mayo, junio y julio de 2012, constó que el administrador fiduciario informó y comunicó las diligencias realizadas, así como los problemas persistentes con los predios 280099 y 39361 casa 814, información que fue presentada a la Junta en las tres reuniones en condiciones similares; ante lo cual en las resoluciones adoptadas por este organismo no se evidenció disposiciones, procedimientos y acciones expresas impartidas a la Fiduciaria que impulse la solución a los inconvenientes advertidos, ya que esta operaba bajo las directrices de la Junta.

*Jury (codonice)*

## **Conclusión**

Los Directores Ejecutivos del IMP, Gerentes Generales y Gerentes Generales Subrogantes de la EPMDUQ, en calidad de miembros de la Junta de Fideicomiso no ejercieron acciones de control y seguimiento a los informes trimestrales presentados por la Fiduciaria ni los aprobaron en cumplimiento a sus competencias y atribuciones, tampoco los Directores Administrativos Financieros no supervisaron ni emitieron instrucciones sobre la elaboración de los análisis comparativos de cuentas realizados por el Jefe Financiero a los balances del Fideicomiso ni ejercieron el control y seguimiento a los estados financieros remitidos por la Fiduciaria, pues estos no se sustentaron en conclusiones y recomendaciones que explicaron y aclararon los resultados originados en los movimientos de los recursos que permitieron a las autoridades del IMP y miembros de la Junta del Fideicomiso aplicar alternativas de gestión y procedimientos viables, lo que ocasionó que no se obtuvo solución a los problemas surgidos con algunos de los predios incorporados al Fideicomiso, que quince informes presentados por la Fiduciaria se aprobaron en forma general sin objeción y de manera tácita conforme al párrafo de aceptación; y que los resultados del comparativo de cuentas a los estados financieros presentados en reportes no hayan sido objeto de ningún trámite por cuanto no proporcionó utilidad y aporte a la administración y desarrollo del Fideicomiso.

## **Recomendaciones**

### **A los miembros de la Junta de Fideicomiso**

4. Una vez recibidos los informes trimestrales que presente la Fiduciaria avocará conocimiento de los mismos y de no existir observaciones los aprobará, caso contrario notificarán por escrito a la Fiduciaria dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la recepción del documento para que realicen los ajustes y/o rectificaciones correspondientes.

### **A la Directora Administrativa Financiera**

5. Emitirá instrucciones y lineamientos sobre la elaboración de los análisis y comparativos de cuentas de información financiera presentada por la FIDUCIARIA, informes que deberán contener conclusiones y recomendaciones que aporten y sean de utilidad en la administración del Fideicomiso, las cuales deberán ser sujetos a su

*Juan (Quirce)*

revisión, garantizando a los miembros de la Junta aplicar alternativas de gestión y procedimientos viables.

### **Obligaciones contractuales del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico no observadas por el COMODATARIO**

En el numeral uno de la cláusula décima quinta del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmuebles Centro Histórico suscrito el 17 de agosto de 2005, así como en el numeral 4 de la cláusula tercera de la reforma del Fideicomiso Mercantil efectuada el 25 de febrero de 2010, se estipuló entre otras las siguientes obligaciones a ser cumplidas por el ex FONSAL actual Instituto Metropolitano de Patrimonio (Comodatario):

*"... UNO. UNO) Efectuar todos los trabajos de mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles entregados en comodato. UNO. DOS) Dar el uso y la destinación específica que por su naturaleza corresponda a los bienes inmuebles entregados en comodato y efectuar la vigilancia correspondiente y protección de los mismos comunicando a la FIDUCIARIA cualquier acto de perturbación de la propiedad. UNO. TRES) Responder ante el FIDEICOMISO MERCANTIL por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido y el cuidado o el mal uso que se den a los bienes entregados en comodato, excepto por el desgaste normal de los mismos. También responderá de cualquier deterioro de los bienes entregados en comodato y de su pérdida total o parcial, sin importar su causa, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, si estos bienes no estuvieran debidamente asegurados, y en los montos no cubiertos por el correspondiente seguro. En cualquier evento de deterioro o pérdida de cualquiera de los bienes fideicomitados entregados en comodato, el CONSTITUYENTE INICIAL o de la persona natural o jurídica que este designe, dará aviso a la FIDUCIARIA, en un plazo no mayor de 10 días contados a partir de que se tiene noticia de tal deterioro o pérdida y posteriormente deberá cumplir con una de las siguientes obligaciones: ( i ) Reparar por su cuenta y riesgo, los bienes dados en comodato y dejarlos en perfecto estado de uso. (ii) Reemplazar el bien deteriorado por otro similar al inicialmente transferido al patrimonio autónomo..."*

No se evidenció gestiones efectuadas por los Directores Ejecutivos en calidad de representantes legales a fin de garantizar una eficiente administración de los predios que conformaron el Fideicomiso, por cuanto conforme a las actas de constatación e inspección física realizados a los predios por la Fiduciaria en el 2012; y, por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en el 2014, los predios se encontraron en mal estado y otros restaurados en desuso.

*July (diez y seis)*

El Administrador Fiduciario en la inspección física realizada el 11 y 12 de diciembre de 2012 y 25 de julio de 2014 identificó doce inmuebles en mal estado, conforme el siguiente detalle:

No.	Tipo de propiedad	Predio No.	Fecha de la constatación física	Dirección exacta	Área de terreno y construcción
1	Casa	311182	2012-12-11	Calle Luis Felipe Borja 770 y Tarqui, parroquia Benalcázar	884,65 m2 * 356,75 m2
2	Casa	213174	2012-12-12	Calle Calicuchima 229 entrada Túnel de San Diego barrio la Ermita parroquia San Roque	61,00 m2 * 547 m2

Fuente: Informe de inspección física de la Fiduciaria

No.	Tipo de propiedad	Predio No.	Fecha de suscripción del acta	Fecha de la constatación física	Dirección exacta	Área de terreno y construcción
1	Casa	32037	2015-01-23	2014-07-25	Avda. 24 de Mayo 1069 y Cumandá, Parroquia San Roque	318 m2 * 226,88 m2
2	Casa	54149	2015-01-23	2014-07-25	Calle Loja Oe2-75 entre Borrero y Quijano, parroquia San Sebastián	952,00 m2 * 1646,00 m2
3	Casa	91306	2015-01-23	2014-07-25	Calle Portilla 432, Parroquia San Sebastián	670,00 m2 * 498 m2
4	Casa	13045 7	2015-01-23	2014-07-25	Calle Mejía Oe1-62 y Flores, Parroquia San Marcos – Casa Ana Andrade	370,34 m2 * 714,81 m2
5	Casa	13115 4	2015-01-23	2014-07-25	Calle Oriente Oe3-54 y Guayaquil, Parroquia Santa Bárbara – Casa Estupiñán Orejuela	617,00 m2 * 1162,68 m2
6	Casa	13117 1	2015-01-23	2014-07-25	Calle Loja Oe2-132 y Francisco Quijano, Parroquia San Sebastián – Casa Alfonso Flores	778,60 m2 * 1108,69 m2
7	Casa	13130 3	2015-01-23	2014-07-25	Calle Sincholagua Oe1-36 y Maldonado, Parroquia Eloy Alfaro – Ex UNP	1560,11 m2 * 682,77 m2
8	Casa	19566 5	2015-01-23	2014-07-25	Av. Maldonado S4-124 y Benigno Vela, Parroquia San Sebastián – Casa Alfredo Chiriboga	657,30 m2 * 1120,00 m2
9	Casa	63662	2015-01-23	2014-07-25	Calle Guayaquil y Morales 343, Parroquia González Suárez	378,00 m2 * 749,00 m2
10	Casa	13109 5	2015-01-23	2014-07-25	Calle Luis Chávez E3-100 y Joaquín Zaldumbide, Parroquia San Marcos – Ex Fábrica Durán	1560,00 m2 * 361,70 m2

Fuente: Informe Constatación física

*Anuj (Días y Secte)*

En el mismo documento se evidenciaron predios que fueron restaurados en el 2009, sin embargo se encontraron sin uso, condición que se mantuvo hasta el 31 de diciembre de 2014, situación que ha generado deterioro de los mismos:

No.	Tipo de propiedad	Predio No.	Ciudad	Dirección	Uso del inmueble
1	Casa	78660	Quito	Calle Chimborazo 419, S4-200, Parroquia San Roque	Sin uso
2	Casa	280099	Quito	Calle Chimborazo 427, Parroquia San Roque	Sin uso
3	Casa	17947	Quito	Calle Burgois, antes Padre Almeida 157, Parroquia San Roque	Sin uso

Por otra parte, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles con oficio GEN-00741-1774-15-DMGBI de 22 de julio de 2015, remitió un detalle de predios restituidos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de marzo de 2014, en el que constaron tres inmuebles en buen estado, sin embargo, se encontraron sin uso:

No.	Tipo de propiedad	Predio No.	Ciudad	Dirección	Uso del inmueble
1	Casa	7914	Quito	Calle Padre Almeida 161, Parroquia San Roque	Sin uso
2	Casa	56720	Quito	Calle Padre Almeida Oe9-71, Parroquia San Roque	Sin uso
3	Casa y terreno	26500	Quito	Calle Padre Almeida 185 y faja de terreno 49, Parroquia San Roque	Sin uso

La situación comentada se presentó debido a que los Directores Ejecutivos en sus respectivos periodos de actuación no realizaron ninguna gestión respecto al mantenimiento de los predios, tampoco aplicaron las disposiciones legales y contractuales, en calidad de representantes legales lo que originó que no se garantice una eficiente administración de los inmuebles que conformaron el Fideicomiso, ocasionando que el MDMQ reciba predios en mal estado que fueron entregados por la Fiduciaria e inmuebles restaurados a los cuales no se les dio ningún uso, permitiendo que no se pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso.

Incumplieron las letras b) y h) del artículo 22 Deberes de las y los servidores públicos de la Ley Orgánica del Servicio Público, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno y 100-03 Responsables del control interno; y, el artículo 3 Dirección Ejecutiva, del Reglamento Orgánico Funcional y Organigrama Estructural del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, vigente hasta el 27 de diciembre de 2010, que señala:

*Juzg (once y ocho)*

*“... Es la máxima autoridad administrativa y técnica del FONSAL. Le corresponde organizar, planificar, ejecutar y controlar los programas y proyectos aprobados por el Directorio...”.*

Con oficios 2015-054, 055, 056, 057 y 058-FICH-MF de 22 de junio de 2015, y 2015-066, 067, 068, 069 y 070-FICH-MF de 1 de julio de 2015, se comunicaron los resultados provisionales, a los Directores Ejecutivos a fin de que presenten sus argumentos.

La Directora Ejecutiva en funciones del 3 de septiembre de 2012 al 5 de mayo de 2014, en comunicación de 10 de julio de 2015 señaló:

*“... Es necesario indicar, que por disposición de la Alcaldía, el Instituto Metropolitano de Patrimonio IMP como beneficiario del Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico, propietario en el 2012 de varios inmuebles, resolvió en la Junta del Fideicomiso de 27 de septiembre de 2012 que todos los inmuebles se restituyen al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, razón por la cual no se destinaron recursos económicos para mantenimiento y nuevas obras, ni se actualizó el destino de uso de los inmuebles citados....- se ha cumplido con la obligación de mantener vigiladas las propiedades del fideicomiso a pesar de no tener definido aún su uso...”.*

Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, si bien estos inmuebles fueron restituidos al MDMQ en marzo y abril de 2014, mientras duró este proceso no se evidenció gestiones efectuadas referente al mantenimiento, uso y destino de los predios que formaron parte del Fideicomiso.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, el Director Ejecutivo en funciones del 25 de febrero de 2010 y el 18 de enero de 2011, en comunicación de 24 de julio de 2015, manifestó:

*“... 4. La observación sobre la falta de gestión para garantizar una eficiente administración de los bienes fideicomitidos no puede hacerse de la forma general que consta en el informe. En efecto, el deterioro o la necesidad de trabajos en inmuebles determinados, no es una situación constante, sino que ocurre en momentos determinados en el tiempo. Si un Director Ejecutivo, en un momento determinado, no ha realizado las gestiones que se reclaman en el borrador al que me refiero, eso no quiere decir, necesariamente, que ha actuado negligentemente; puede tratarse, simplemente, del hecho de que los bienes no necesitaban mantenimiento en ese momento...”.*

Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, los predios detallados, requerían mantenimiento y restauración desde la fecha en que fueron incorporados al Fideicomiso mediante escrituras de sesión de derechos, además no sustentó documentadamente lo afirmado.

## Conclusión

Los Directores Ejecutivos no realizaron ninguna gestión respecto al mantenimiento de los predios, tampoco aplicaron las disposiciones legales y contractuales, en calidad de representantes legales, lo cual originó que no se garantice una eficiente administración de los inmuebles que conformaron el Fideicomiso, permitiendo que el MDMQ reciba predios en mal estado que fueron entregados por la Fiduciaria e inmuebles restaurados a los cuales no se les dio ningún uso, limitando el cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso.

## Recomendación

### A la Directora Ejecutiva

6. Dispondrá a los responsables de las diferentes áreas vinculadas con la administración de los inmuebles del Fideicomiso efectúen los trabajos y servicios de mantenimiento necesarios a los predios pendientes de restitución al MDMQ, además realizará las gestiones necesarias para darle uso a los predios restaurados conforme a lo estipulado en las cláusulas contractuales del Fideicomiso, lo que garantizará que los inmuebles previo a ser transferidos se encuentren en buen estado.

### Inmuebles del Fideicomiso pendientes de restitución

La Junta del Fideicomiso, en sesión de 8 de diciembre de 2011, adoptó entre otras la decisión de autorizar la liquidación del Fideicomiso conforme consta en el punto 6 Resolución 8 de la respectiva acta de la Junta de Fideicomiso cuyo contenido señaló:

*：“... 6. Procedimiento de Liquidación del Fideicomiso... A la presente fecha se conoce ya de los valores pendientes de pago el detalle de los inmuebles y el valor disponible que tiene el Fideicomiso, y considerando principalmente la instrucción del Alcalde de Quito, del señor Procurador y de la Administración General, todos los inmuebles y remanentes que se encuentran en el Fideicomiso se transfieran y consoliden en el Municipio de Quito ya que este es el beneficiario.- Sobre estos elementos, se plantea la liquidación del Fideicomiso... corresponderá al IMP instruir al respecto de la restitución de los recursos dinerarios remanentes e inmuebles.- Resolución 8.- se autoriza a la Fiduciaria inicie el procedimiento de liquidación del Fideicomiso Mercantil Inmuebles Centro Histórico establecida en la cláusula décima séptima del contrato de constitución...”*

*Juan (insente)*



La Junta de Fideicomiso en sesión de 27 de septiembre de 2012 resolvió la transferencia de dominio de los inmuebles que conformaban el patrimonio autónomo del Fideicomiso al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; hecho que se concretó entre el 11 y 20 de marzo y 30 de abril de 2014 mediante escrituras de restitución, la transferencia de treinta y tres inmuebles de un total de cuarenta y dos, los cuales se inscribieron en el Registro de la Propiedad el 6 de mayo, 9 de junio, 29 de julio, 8 de agosto y 17 de septiembre de 2014 y fueron ingresados como activos del MDMQ, quedando pendientes de transferencia nueve predios de los cuales se consideró para el análisis los siguientes:

No.	Tipo de propiedad	Predio	Dirección	Proyecto destinado
1	Casa	280099	Calle Chimborazo 427 Parroquia San Roque	Programa de Vivienda en el Centro Histórico de Quito – CHQ.
2	Casa	78660	Calle Chimborazo S-200 Parroquia San Roque	Programa de Vivienda en el Centro Histórico de Quito – CHQ, Proyecto de Vivienda Integrado I – San Diego.
3	Lote de terreno	37563	Calle Rocafuerte 1376, Parroquia San Roque	Uso de la Fundación Museos de la Ciudad (Ingreso al Edificio. De estacionamientos del Yaku Parque Museo del Agua)
4	Casa	4313	Calle Maldonado 3035 y Parroquia San Sebastián	Proyecto de Vivienda Hotel Colonial.
5	Casa	72620	Calle Morales 781 y Guayaquil, Parroquia San Sebastián	Proyecto Inversiones Turísticas Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.

### **Predio 280099**

La familia propietaria del inmueble cedió el dominio y posesión a favor del Fideicomiso mediante escritura de adhesión y cesión de derechos fiduciarios de 15 de septiembre de 2005, e inscrito en el registro de la Propiedad el 9 de marzo de 2011.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, el proceso de restitución al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no se concretó por inconvenientes originados con los propietarios del inmueble, tales como la entrega de una vivienda nueva restaurada como pago del predio entregado al Fideicomiso por 47 000,00 USD; adicionalmente según levantamiento planialtimétrico la superficie real del referido predio no fue la que constó en la escritura de adhesión, gestión que aún continúa en proceso y pendiente la resolución por parte de la Junta de Fideicomiso.

El Gerente General de la EPMDUQ, con oficio 2086-EPMDUQ-2011 de 29 de agosto de 2011, dirigido a la Directora Ejecutiva del IMP, le manifestó:

*Jenny* (veinte y uno)

*"... revisado los archivos que reposan en la Secretaría General de la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito EPMDUQ, no se ha encontrado documentos a través del cual se establezca que la Empresa QUITOVIVIENDA CEM, se haya comprometido entregar inmueble alguno a los propietarios del predio entregado mediante escrituras de adhesión y sesión de derechos, además... no reposan documentos de pago alguno realizado por la transferencia de dominio del inmueble..."*

En el mismo sentido remitió información el Administrador Fiduciario con oficio AAFP-CM-248-1952014 de 19 de mayo de 2014, dirigido a la Directora Ejecutiva del IMP, en el que señaló:

*"... En respuesta a su oficio 0001071 del 25 de abril de 2014 nos permitimos informarle que el fideicomiso no ha realizado ningún pago a la señora...y/o familia por la adquisición de los predios 280099 y 78660, ni por ningún otro concepto..."*

Mediante escritura celebrada el 1 de marzo de 2013, se actualizó el área del citado predio y fue tramitada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción el 26 de abril de 2013 con los siguientes documentos habilitantes: certificado de hipotecas actualizado, título de 15 de septiembre de 2005 inscrito el 9 de marzo de 2011, razón del notario, títulos en los que se justifique que la superficie es de 592 m<sup>2</sup> o en su defecto aplicar la Ordenanza 269 y título de cesión de derechos fiduciarios; gestión que todavía no se ha concretado pese a que ha transcurrido un año ocho meses desde que se solicitó la inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **Predio 78660**

Este inmueble fue adquirido por el Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico mediante escritura de adhesión y cesión de derechos fiduciarios entre la familia propietaria y la Empresa de Economía Mixta QUITOVIVIENDA CEM, el 15 de septiembre de 2005.

La Directora Ejecutiva del IMP con oficio 1620 de 30 de junio de 2014, solicitó autorización para iniciar los trámites de restitución de los predios así:

*"... al amparo de la Resolución Administrativa No. A0005 de 9 de abril de 2013, a fin de obtener la autorización para iniciar los trámites correspondientes de transferencia de dominio... me permito poner en consideración las minutas fiduciarias...a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito...- De existir conformidad con el contenido de dichas minutas, solicito comedidamente se sirva suscribir los formularios para transferencia de dominio..."*

Además en dicho documento constó que el predio sería para contribuir al programa de vivienda Integrado I de San Diego así:

*Juan (veinte y dos)*

*"...el 28 de diciembre de 2012, el IMP y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda suscribieron un convenio de cooperación, cuyo objeto es coadyuvar en la ejecución del Programa de Vivienda en el Centro Histórico de Quito – CHQ. Proyecto de Vivienda Integrado I San Diego..."*

Sin embargo, no se evidenció que dicho predio era parte de ese programa de vivienda.

La Servidora Municipal de la Administración General con oficio SR-02-2014 de 18 de agosto de 2014, remitió a la Directora Ejecutiva del IMP un informe en el que manifestó:

*"...el predio no cuenta con el catastro actualizado para proceder a la restitución al MDMQ..."*

Por su parte el Director Jurídico del IMP con memorando 943-JUR-2014-IMP-1669, de 17 de julio de 2014 informó a la Directora Ejecutiva entre otros aspectos que:

*"...remitió a la Administradora General el proyecto de minuta de restitución del predio a favor del MDMQ..."*

Trámite que se encuentra en proceso desde la citada fecha, pese a que transcurrieron seis meses desde la última gestión.

**Predios 37563, 4313 y 72620:**

Estos inmuebles mediante escrituras de adhesión y sesión de derechos celebradas el 30 de agosto de 2007 y 22 de mayo de 2009 fueron incorporados al Fideicomiso Mercantil Inmuebles Centro Histórico; sin embargo, no se evidenció gestiones efectuadas por la Junta de Fideicomiso, tendientes a solucionar los problemas de dichos predios a fin de proceder con la restitución de los mismos al MDMQ.

La abogada de la Dirección Jurídica del IMP con memorando 476-JUR-2015-IMP-1529, de 29 de abril de 2015, referente a los citados predios señaló:

*"... se encuentran en proceso de actualizar el catastro, procedimientos previos para la restitución al MDMQ, así:*

<b>Predio</b>	<b>Dirección</b>	<b>Descripción de causas</b>
37563	Calle Rocafuerte No 1376, parroquia San Roque	Asesoría legal de la Administración General mediante informe SR-02-2014 de 18 de agosto de 2014, recomendó que previa restitución actualice el catastro debido a que en la escritura de adhesión no consta el área del inmueble.

*Lucy (veinte y tres)*

4313	Calle Maldonado 3035 parroquia San Sebastián	Asesoría legal de la Administración General mediante informe SR-02-2014 de 18 de agosto de 2014, recomendó que previa restitución actualice el catastro debido a que en la escritura de adhesión no consta el área del inmueble.
72620	Calle Chimborazo No 419, S4-200, parroquia San Roque	Asesoría legal de la Administración General mediante informe SR-02-2014 de 18 de agosto de 2014, recomendó que previa restitución actualice el catastro debido a que en la escritura de adhesión no consta el área del inmueble...".

Situación generada por cuanto los Directores Ejecutivos del IMP, Gerentes Generales y Subrogantes de la EPMDUQ quienes actuaron como miembros de la Junta de Fideicomiso en sus respectivos períodos de actuación, no ejercieron acciones de coordinación, ejecución, control y seguimiento a la Fiduciaria como administradora del Fideicomiso a fin de que resuelva las obligaciones ante el Registro de la Propiedad, lo que originó que no se obtuvo la inscripción en el Registro de la Propiedad de los inmuebles: 280099, 78660, 37563, 4313 y 72620, ni se solucionó los reclamos de los propietarios de los predios 280099 y 78660, hechos que incidieron en su legalización así como la demora de la restitución de los predios al MDMQ; y, que el proceso de liquidación del contrato del Fideicomiso que se inició el 8 de diciembre de 2011, no se finiquitó hasta el 31 de diciembre de 2014.

Incumplieron las letras b) y h) del artículo 22 Deberes de las y los servidores públicos, de la Ley Orgánica del Servicio Público, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno; 100-03 Responsables del control interno y 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, el artículo 3 Dirección Ejecutiva, del Reglamento Orgánico Funcional y Organigrama Estructural del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, vigente hasta el 27 de diciembre de 2010, que señala:

*"... Es la máxima autoridad administrativa y técnica del FONSAL. Le corresponde organizar, planificar, ejecutar y controlar los programas y proyectos aprobados por el Directorio..."*

Además inobservaron la cláusula séptima Junta del Fideicomiso, del contrato de Fideicomiso suscrito el 17 de agosto de 2005, que establece:

*"... Para el correcto desarrollo del presente contrato las partes acuerdan constituir un organismo encargado de vigilar el desarrollo del objeto del Fideicomiso mercantil denominado Junta de Fideicomiso. UNO) La junta del Fideicomiso es el órgano a través de cual las partes contratantes y demás personas involucradas a la gestión del fideicomiso Mercantil se reunirán, a fin de coordinar la ejecución y desarrollo de su objeto..."*

*July (veinte y cuatro)*

Con oficios 2015-066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074 y 075-FICH-MF, de 1 de julio de 2015, se comunicaron los resultados provisionales, a los Directores Ejecutivos y Gerentes de la EPMDUQ, quienes actuaron en calidad de miembros de la Junta de Fideicomiso, a fin de que presenten sus argumentos.

La Directora Ejecutiva en funciones de 3 de septiembre de 2012 al 5 de mayo de 2014 en comunicación de 10 de julio de 2015 señaló:

*"... El proceso de restitución de los inmuebles del Fideicomiso, se inició desde septiembre del 2012, con varias reuniones preliminares, como la efectuada en la Alcaldía el 30 de octubre de 2012, en los que se estableció un modelo de gestión para la transferencia o concesión de predios patrimoniales en la revitalización del Centro Histórico de Quito; mediante... oficios que se enviaron al Procurador Metropolitano, Administrador General, Director Metropolitano de Avalúos, para revisión y visto bueno de los proyectos de minutas de los inmuebles mencionados, procesos administrativos, fueron largos conforme se puede revisar en las copias de documentos administrativos..."*


Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, ratifica que la restitución de los inmuebles del Fideicomiso al MDMQ es un proceso que demanda mucho tiempo razón por la que algunos predios están pendientes de restituirse.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, el Gerente General de la EPMDUQ en funciones del 12 de enero de 2011 al 10 de octubre de 2012, en comunicación de 24 de julio de 2015 manifestó:

*"... Respecto al caso del predio 280099, debo señalar que como consta del propio Informe Borrador, la EPMDUQ verificó en sus archivos si existía algún documento que soporte la obligación de entregar una vivienda a los ex propietarios del inmueble, sin haber encontrado nada al respecto, razón por la que se certificó por escrito que no contábamos con un documento de respaldo de la supuesta obligación.- Al no existir ningún documento que soporte esa obligación, mal podíamos disponer de recursos públicos para cubrirla.- Respecto al Predio 78660, es pertinente señalar que si bien la Junta del Fideicomiso adoptó las decisiones... la parte operativa compete a la administración del fideicomiso; no es posible que los miembros de la Junta del Fideicomiso deban gestionar directamente el cumplimiento de las decisiones de la Junta..."*

El Gerente General subrogante, en funciones del 15 de noviembre de 2012 al 5 de mayo de 2014, en comunicación de 24 de julio de 2015, señaló:

*"...Respecto al caso del Predio 280099..., la EPMDUQ verificó en sus archivos si existía algún documento que soporte la obligación de entregar una vivienda a los ex propietarios del inmueble, sin haber encontrado nada al respecto, razón por la que se certificó por escrito que no contábamos con un documento de respaldo de*

 (veinte y cinco)

*la supuesta obligación.- Al no existir ningún documento que soporte esa obligación, mal podíamos disponer de recursos públicos para cubrirla.- Respecto al Predio 78660, es pertinente señalar que si bien la Junta del Fideicomiso adoptó las decisiones... la parte operativa compete a la administración del fideicomiso; no es posible que los miembros de la Junta del Fideicomiso deban gestionar directamente el cumplimiento de las decisiones de la Junta..."*

Lo expuesto por estos servidores no modifica el criterio de auditoría por cuanto los predios pendientes de restitución al MDMQ, considerados en el informe datan desde el 2005, 2007 y 2009, períodos en que los inmuebles fueron incorporados al Fideicomiso; ratificándose la falta de gestión para resolver los aspectos relevantes.

La Gerente de la EPMDUQ, actuante entre el 25 de febrero al 6 de julio de 2010, en comunicación de 20 de julio de 2015, indicó:

*"...con la reforma al Contrato de Fideicomiso todas las obligaciones y compromisos de la EMDUQ, en su calidad de Constituyente, fueron transferidos al FONSAL, a partir del 25 de febrero de 2010..."*

Lo expuesto, no modifica el criterio de auditoría, las obligaciones del constituyente inicial se extinguen solo con la liquidación del Fideicomiso.

La Directora Ejecutiva en funciones del 19 de enero de 2011 al 31 de agosto de 2012, en comunicación de 24 de julio de 2015, manifestó:

*"... 3) respecto a la restitución de los predios, estas acciones corresponden a un período de gestión posterior al mío, por lo que considero que no es procedente empaquetar las observaciones para todos los períodos..."*

Lo expuesto no modifica el criterio de auditoría, los predios que no fueron restituidos al MDMQ hasta el 31 de diciembre de 2014, obedeció a que los mismos registraron inconvenientes desde la fecha de su incorporación al Fideicomiso (2005, 2007 y 2009), de los cuales no se encontró evidencia documentada generada durante su período de actuación, que haya aportado a la solución de los mismos y permita mantener actualizado y legalizado los respectivos predios, lo que hubiera evitado los problemas descritos al momento que las autoridades decidieron la liquidación del Fideicomiso y la restitución de los inmuebles al MDMQ.

## **Conclusión**

Los Directores Ejecutivos del IMP, Gerentes Generales y Subrogantes de la EPMDUQ miembros de la Junta de Fideicomiso, no ejercieron acciones de coordinación, ejecución,

*26* (veinte y seis)

control y seguimiento a la Fiduciaria como administradora del Fideicomiso a fin de que resuelva las obligaciones ante el Registro de la Propiedad, lo que originó que no se obtuvo la inscripción en el Registro de la Propiedad de los inmuebles: 280099, 78660, 37563, 4313 y 72620, ni se solucionó los reclamos de los propietarios de los predios 280099 y 78660, hechos que incidieron en su legalización así como la demora de la restitución de los predios al MDMQ; y, que el proceso de liquidación del contrato del Fideicomiso que se inició el 8 de diciembre de 2011, no se finiquitó hasta el 31 de diciembre de 2014.

## **Recomendación**

### **A los Miembros de la Junta de Fideicomiso**

7. Realizarán acciones de coordinación, ejecución y control en la administración de los predios entregados al Fideicomiso Inmuebles Centro Histórico, a fin de obtener la actualización del catastro de los predios pendientes de restitución, inscripción en el Registro de la Propiedad; y, la resolución a los reclamos presentados por los propietarios de los inmuebles 280099 y 78660, lo que permitirá la restitución de estos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y en consecuencia la liquidación del contrato de fideicomiso propuesto por la Junta.

Atentamente,



Dña. Susana Balarezo Villacrés

**Auditora General Interna, subrogante  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**