INFORME SOBRE ASIENTOS CONTABLES DE LAS VIVIENDAS DE RELOCALIZACIÓN

Con Memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0511-M de fecha 08 de marzo de 2021, la Directora Administrativa Financiera solicita que en función del pedido realizado en la Comisión de Vivienda y Hábitat en sesión ordinaria No. 043, realizada el día miércoles 3 de marzo de 2021, *durante el tratamiento del segundo punto del orden del día, referente a la "Presentación por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de un informe sobre cómo será la asignación de las viviendas, declaratoria de Propiedad Horizontal, escrituración, formas de pago, entre otros aspectos necesarios para poder realizar la entrega de las viviendas. (…) ". Resolvió: Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en el término de 8 días se remita para conocimiento de la comisión lo siguiente:*

Punto 4. Un informe de la Dirección Financiera donde conste un inventario de los asientos contables de las viviendas de relocalización del proyecto Victoria del Sur."

En función de lo expuesto, solicito que hasta el viernes 12 de marzo de 2021, se emita el informe donde conste un inventario de los asientos contables de las viviendas de relocalización del proyecto Victoria del Sur.

Es importante aclarar que no todos los registros contables, están claramente identificados las manzanas de relocalización o de comercialización, en el Proyecto Victoria del Sur.

1. DETALLE DEL PROCESO DE REGISTROS CONTABLES DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR

Mediante Acuerdo Ministerial N° 0067 de fecha 06 de abril de 2016, el Ministerio de Economía y Finanzas expide la Norma Técnica del Manual de Contabilidad Gubernamental, el mismo establece:

a) Registro de Costos

El punto 3.1.10.6 de la Norma Técnica, para el Registro de Costos relacionados a los proyectos o programas establece: *"Los hechos económicos relacionados con los costos en proyectos o programas destinados a la formación de bienes nacionales de uso público o bienes intangibles, se contabilizarán en las cuentas de acumulación de costos de los subgrupos de inversiones en Obras en Proceso o de Programas en Ejecución, con crédito a las Cuentas por Pagar correspondientes…"*

b) Acumulación de Costos de proyectos

El punto 3.1.10.7, sobre el Registro de Acumulación de Costos relacionados a los proyectos o programas la Norma Técnica menciona: "*Los saldos de las cuentas destinadas a registrar los costos imputables a los proyectos o programas, al momento de su liquidación o al término del ejercicio contable, según el caso, deberán trasladarse mediante movimientos de ajuste o de cierre, a la cuenta Acumulación de Costos de Inversión en Obras en Proceso o a la de Acumulación de Inversiones en Programas en Ejecución, respectivamente. El traslado en mención operará como un ajuste si el momento de su liquidación ocurre en cualquier fecha dentro del ejercicio fiscal, o como un cierre al término del ejercicio aún no concluido.*

c) Liquidación de proyectos o programas

Para reflejar los costos tanto en el patrimonio y en las cuentas de activo la Norma Técnica, en el punto 3.1.10.8 dice: *"…Los proyectos o programas destinados a la formación de bienes tangibles o intangibles deberán ajustarse debitando las cuentas complementarias de Aplicación a Gastos de Gestión y acreditando al patrimonio institucional, las cuentas de Acumulación de Costos de las inversiones, se trasladarán a las respectivas cuentas del activo…"*

d) Activación de Viviendas por liquidación de proyectos

Para realizar el proceso de activación de las unidades habitacionales de los proyectos la Norma Técnica del Manual de Contabilidad Gubernamental, en el punto 3.1.5.13 menciona: *"En las cuentas de los subgrupos Inversiones en Obras en Proceso y en Programas en Ejecución se registrarán los costos de los bienes adquiridos que pasen directamente a formar parte del proyecto o programa de inversión".*

2. REGISTROS CONTABLES REALIZADOS DE LOS COSTOS DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR

De acuerdo a lo detallado en el anterior punto, sobre el proceso que la Norma Técnica define para los registros de los costos de proyectos y conforme al Catálogo de Cuentas Contables emitidos por el Ministerio de Finanzas, se ha realizado el análisis de los asientos contables registrados desde el año 2013 hasta el 2020, información que consta a continuación:

a) Los costos que corresponden a los rubros de construcción se registran en la cuenta 1515107- Construcciones y Edificaciones, de acuerdo al mayor contable de esta cuenta el valor registrado como costos ascienden a USD 13.586.810,57 hasta el 31/12/2020, por el Proyecto Victoria del Sur Manzanas de Relocalización (Manzanas 11, 12, 13, 14 y 15):

Auxiliar	Detalle del Proyecto	Cuenta	Detalle Cuenta	Valor Registrado
1052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	3.235.937,92
13A1002	VICTORIA DEL SUR-MANZANA 11 A 15	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	210.173,14
13A2035	VICTORIA DEL SUR MANZANA 1 AL 10	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	103.064,45
1503	VICTORIA DEL SUR MANZANA 7 14 Y 15 11 Y 12	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	2.932.889,08
1504	VICTORIA DEL SUR MANZANA 13	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	2.156.150,71
1505	VICTORIA DEL SUR MANZANA 14 Y 15	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	3.715.352,53
1506	VICTORIA DEL SUR MANZANA 11 A 15	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	-
2035	VICTORIA DEL SUR MANZANA 1 A 10	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	538.351,80
2510	VICTORIA DEL SUR	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	191.509,08
3058	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 1 A 10	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	110.640,00
4052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	333.086,24
5052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15151070000	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	59.655,62
				13.586.810,57

Es importante aclarar que si bien el auxiliar 13A2035; 2035 y 3058, dice que son obras de Victoria del Sur Mz 1 a 10, del análisis realizado, hay valores que afectan a las obras de las manzanas de relocalización, por tal razón han sido incluidos.

b) Los valores del literal anterior, han sido reclasificados a una cuenta 1519201- Acumulación de Costos en Inversiones en Obras en Proceso, en la misma se han registrado costos adicionales, tales como:

- Reubicación de postes/alumbrado
- Seguridad y Vigilancia
- Honorarios Profesionales para obtener características mecánicas del suelo.
- Gastos Notariales para la Obtención de Propiedad Horizontal.
- Tasas en el Registro de la Propiedad.
- Fiscalización de los Proyectos de Construcción
- Pago con la EPMAPS para la ejecución de obras de alcantarillado y agua potable.

Por lo que los Costos Totales, que se desprenden de los registros contables realizados desde el 2013 hasta el 2020 del Proyecto Vitoria del Sur, llegan a un acumulado de USD 14.762.820,78, de acuerdo al siguiente detalle:

Auxiliar	Detalle del Proyecto	Cuenta	Detalle Cuenta	Valor Registrado
1052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	8.439.663,47
13A1002	VICTORIA DEL SUR-MANZANA 11 A 15	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	210.173,14
13A2035	VICTORIA DEL SUR MANZANA 1 AL 10	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	103.064,45
1503	VICTORIA DEL SUR MANZANA 7 14 Y 15 11	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	2.904.889,23
1504	VICTORIA DEL SUR MANZANA 13	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	2.231.729,74
1505	VICTORIA DEL SUR MANZANA 14 Y 15	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	13.768,55
1506	VICTORIA DEL SUR MANZANA 11 A 15	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	23.393,46
2510	VICTORIA DEL SUR	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	332.756,88
3058	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 1 A 10	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	110.640,00
4052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	333.086,24
5052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15192010000	ACUMULACION DE COSTOS EN INVESI	59.655,62
				14.762.820,78

3. ACTIVACIÓN DE LAS UNIDADES HABITACIONALES

El proceso de realizar la activación a una cuenta de Activo-Propiedad, Planta y Equipo, liquidando los proyectos de construcción no se han realizado de ninguna de las manzanas de relocalización y por ende no se cuenta con la activación de las unidades habitacionales construidas por la EPMHV.

De acuerdo a la Norma Técnica se debe realizar la correspondiente activación de los bienes construidos; y además, realizar la afectación al Gasto de Gestión y que de esta manera se refleje en los Resultados del Ejercicio los costos incurridos en los proyectos de construcción.

De los registros contables, la EPMHV no cuenta con registros de activación de las unidades habitacionales sea en las cuentas 141-Bienes Inmuebles o 133-Inversiones en Productos en Proceso.

4. REGISTROS DE ACUMULACION DE COSTOS COMO GASTOS DE GESTIÓN.

Analizando los asientos contables realizados en el año 2015, se refleja que se hizo una reclasificación de costos de los proyectos a una cuenta de gastos de gestión, por un valor de USD 5.677.976,83, de acuerdo al siguiente detalle:

Auxiliar	Detalle del Proyecto	Cuenta	Detalle Cuenta	Valor Registrado	Valor Reclasificado a Costo de Ventas 638	Saldo en la Cuenta al 31/12/20
1052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	3.223.163,42	3.223.163,42	-
13A1002	VICTORIA DEL SUR-MANZANA 11 A 15	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	210.173,14	210.173,14	-
13A2035	VICTORIA DEL SUR MANZANA 1 AL 10	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	103.064,45	103.064,45	-
1503	VICTORIA DEL SUR MANZANA 7 14 Y 15 11	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	904.890,55	904.890,55	-
1504	VICTORIA DEL SUR MANZANA 13	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	715.064,45	715.064,45	-
2510	VICTORIA DEL SUR	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	18.238,96	18.238,96	-
3058	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 1 A 10	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	110.640,00	110.640,00	-
4052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	333.086,24	333.086,24	-
5052	OBRAS VICTORIA DEL SUR MZ 11 A 15	15198010000	(-) APLICACION A GASTOS DE GESTION	59.655,62	59.655,62	-
				5.677.976,83	**5.677.976,83**	**-**

Esta reclasificación, realizada en el año 2015, podría afectar al momento de realizar la liquidación de los proyectos y por ende la activación de las unidades habitacionales.

5. INVENTARIO DE ASIENTOS CONTABLES

Para detallar el inventario de registros contables, se anexa los mayores contables de las cuentas 1515107- Construcciones y Edificaciones; cuenta 15192-Acumulación de Costos en Inversiones en Obras en Proceso; y, la cuenta 1519801- Aplicación a Gastos de Gestión, en los mismos se reflejan los movimientos, productos de los asientos contables en las que intervienen las cuentas, sin embargo, de requerir los asientos contables impresos podrán ser remitidos.

6. ACCIONES REALIZADAS

A- Dada la falta de registros contables identificados, se ha solicitado a los ex contadores que remitan información de acuerdo a lo actuado en sus periodos de gestión, sobre que procesos se realizó sobre: registro de las cuentas contables de los activos destinados a la comercialización, liquidación de costos, registro de cuentas por cobrar producto de la venta de unidades habitacionales, etc. , mediante los siguientes Oficios:

- Oficio Nro. .EPMHV-DAF-2021-0099-O de fecha 03 de marzo de 2021 a la Ex Contadora Silvia Janneth Quiroz Carlosama.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0103-O de fecha 04 de marzo de 2021 al Ex Contador Luis Ernesto Maya Vaca.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0104-O de fecha 04 de marzo de 2021 a la Ex Contadora Mayra Pamela Jimenez Chicango.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0105-O de fecha 04 de marzo de 2021 a la Ex Contadora Liliana Jeanneth Alvarez Gonzalez.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0106-O de fecha 04 de marzo de 2021 a la Ex Contadora Mayra Elizabeth Tipan Gavilanes.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0107-O de fecha 04 de marzo de 2021 al Ex Contador Luis Fernando Icaza Icaza.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0108-O de fecha 04 de marzo de 2021 al Ex Contador Rene Paúl Ordoñez Llerena.

De los cuales solo se ha recibido respuesta del Sr. Rene Paúl Ordoñez Llerena con fecha 09 de marzo de 2021, en el cuál menciona que con Memorando Nro. EPMHV-DAF-2020-0447 Quito, D.M., del 28 de agosto de 2020, la Dirección Administrativa Financiera informa a la Gerencia General el PLAN DE ACCIÒN de la Unidad de Bienes de la EPMHV, para cumplir con la disposición presentada por la Gerencia General, propone realizar la siguiente metodología para el proceso de recepción, inventario, activación y registro de los bienes. Además, en una de sus recomendaciones menciona: "*Se recomienda reactivar el proceso de levantamiento de inventario del estado actual de viviendas*

para formalizar el proceso de recepción entre la Gerencia Técnica y la Dirección Administrativa Financiera, considerando que se realizó la constatación física de la manzana 30 del Proyecto Ciudad Bicentenario, donde se suspendió debido a que el Departamento Técnico no contaba con el formato de check list, donde se detallen los accesorios acorde a la recepción de la obra, faltando la constatación de áreas comunales", la misma que no fue cumplida.

B- A fin de solventar este incumplimiento, se está normando el proceso de activación de vivienda por medio de Proceso de *"Gestionar los Bienes Inmuebles (Soluciones habitacionales) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, mediante un proceso consensuado, ordenado, técnico, normativamente vinculante y orientador para las unidades/dependencias administrativas de la empresa".*

C- Con Memorando Nro. EPMHV-GG-2021-0107-M, el Gerente General dispone se conforme un equipo multidisciplinario para revisar la situación de bienes inmuebles de la EPMHV, en la que se debe determinar las acciones a realizar; y,

D- Con Oficio Nro. EPMHV-GG-2021-0094-O, el Gerente General solicitó al Sr. Contralor General del Estado, un examen especial a los bienes destinados para comercialización de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y, a los Registros contables de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda respecto de estos bienes

E- Con Memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0041, se solicitó a la Dirección de Auditoría Interna de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda que se incluya en la Planificación 2021 el examen especial a Ingreso, registro, control, registro contable y mantenimiento de los bienes destinados a la comercialización en el periodo 2013 – oct. 2020.

F- Se está en el proceso de contratación de "SERVICIOS DE AUDITORIA PARA DICTAMINAR LA RAZONABILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA POR LOS EJERCICIOS ECONÓMICOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019", esto nos permitirá, además de cumplir con el artículo 47 de la LOEP, esclarecer la información financiera que actualmente refleja la contabilidad, analizar registros contables como el anteriormente mencionado sobre el cumplimiento de la norma contable adecuada, aplicar las recomendaciones que la empresa auditora emita en su informe y que de esta manera obtener estados financieros que reflejen la realidad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Fecha: 15 de marzo del 2020

Firmado electrónicamente por:
EVELYN VIVIANA SOLORZANO FLORES

Elaborado por:

CONTADORA