

INFORME DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA.

INFORME EPMHV-DAF-UAB-2021-002

Fecha: 30 de marzo de 2021

1. Antecedentes

La Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión No. 044 - ordinaria realizada el día miércoles 17 de marzo de 2021, durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día, referente a la "Presentación por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de la siguiente información (...)": *Resolvió: solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en el término de 8 días remita un informe detallado con medios de verificación y firmas de responsabilidad del estado actual en el que se encuentra toda la documentación respecto a los estados contables que reposa en la Dirección Administrativa Financiera y un inventario de bienes inmuebles que son patrimonio de la empresa.*"

2. Normativa legal vigente

NORMAS DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO

406-01 Unidad de Administración de Bienes *"Toda entidad u organismo del sector público, cuando el caso lo amerite, estructurará una unidad encargada de la administración de bienes.*

La máxima autoridad a través de la Unidad de Administración de Bienes, instrumentará los procesos a seguir en la planificación, provisión, custodia, utilización, traspaso, préstamo, enajenación, baja, conservación y mantenimiento, medidas de protección y seguridad, así como el control de los diferentes bienes, muebles e inmuebles, propiedad de cada entidad u organismo del sector público y de implantar un adecuado sistema de control interno para su correcta administración.

REGLAMENTO ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO

"Art. 4.- Reglamentación interna. - Corresponderá a las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, implementar su propia normativa para la recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado, sin contravenir las disposiciones de este instrumento.

Art. 56.- Constatación de bienes inmuebles. - Para la constatación de bienes inmuebles se revisará que los respectivos títulos de propiedad reposen en los registros en la Unidad de Administración de Bienes e Inventarios, o aquella que haga sus veces. Estos títulos deberán estar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

3. Análisis Técnico

3.1 Unidades Habitacionales destinados a la Comercialización y/o Relocalización

a) Diagnóstico sobre el Registro de Bienes

El giro de negocio de la empresa se enfoca en generar soluciones habitacionales a través de proyectos de construcción de viviendas ubicados en varios sitios del Distrito Metropolitano de Quito, de los cuales se han recibido los Contratos de Construcción por parte de cada Administrador y Comisión delegada, sin embargo, no se ha dado cumplimiento a lo que establece el Reglamento Administración y Control de Bienes del Sector Público *"Art. 56.- Constatación de bienes inmuebles.- Para la constatación de bienes inmuebles se revisará que los respectivos títulos de propiedad reposen en los registros en la Unidad de Administración de Bienes e Inventarios, o aquella que haga sus veces. Estos títulos deberán estar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad"*, incluso actualmente existen manzanas que no cuentan con

Propiedad Horizontal, situación que ha ocasionado que no se encuentren registrados estos bienes.

b) Registros contables de los costos de los proyectos habitacionales de la EPMHV.

De la información que se puede verificar en el sistema contable por registros efectuados a los bienes inmuebles terminados y entregados, la EPMHV no cuenta con registros de activación de las unidades habitacionales en las cuentas contables: 141-Bienes Inmuebles o 133-Inversiones en Productos en Proceso. Situación que imposibilita la activación a una cuenta de Activo-Propiedad, Planta y Equipo, para así, liquidar los proyectos de construcción de cada una de las unidades habitacionales, para que una vez cumplido el proceso de recepción a conformidad pasen a formar parte del inventario institucional.

- a) Los costos que corresponden a los rubros de construcción de proyectos de la EPMHV se encuentran registrados en la cuenta contable 1515107- Construcciones y Edificaciones; de acuerdo al mayor contable el valor de los costos registrados asciende a USD 28.684.945,05 hasta el 31/12/2020, como se refleja en el anexo adjunto los rubros se han asignado de acuerdo a los auxiliares que corresponde a cada proyecto realizado por la EPMHV.

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 16.319.843,57, por lo cual al 31/12/2020 el valor que la cuenta 1515107- Construcciones y Edificaciones refleja como saldo acumulado es de USD 12.365.101,48.

- b) Los valores del literal anterior (USD 16.319.843,57), 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.

La cuenta 1519201- Acumulación de Costos en Inversiones en Obras en Proceso refleja un saldo de costos totales registrados por de USD 40.554.314,05. Analizando los asientos contables realizados en años anteriores también se refleja una reclasificación a una cuenta de Gastos de Gestión por el valor de USD 25.872.640,76. Esta reclasificación debe realizarse un análisis más a fondo de los movimientos que fueron registrados, ya que estos registros, podrían afectar al momento de realizar la liquidación de los proyectos construidos y por ende la activación de las unidades habitacionales.

Al 31/12/2020 la cuenta 1519201- Acumulación de Costos en Inversiones en Obras en Proceso tienen saldo acumulado por un valor de USD 14.681.673,29.

c) Acciones ejecutadas

Actualmente la EPMHV ha emprendido varias acciones a fin de poder solventar las deficiencias encontradas, las mismas que se detallan a continuación:

a- Definición del Proceso:

Con el objeto de regular y normar el proceso de gestión de bienes, y asegurar su registro administrativo y contable, y de esta manera asegurar su mantenimiento preventivo y correctivo, así como también brindar la seguridad correspondiente, se expidió el 16 de marzo de 2021 Manual del Proceso Gestión de Bienes Inmuebles (Soluciones habitacionales), con memorando N° . EPMHV-GG-2021-0150-M.

b- Depuración de bienes inmuebles

Con la finalidad de realizar la depuración de los bienes inmuebles, mediante memorando N° EPMHV-GG-2021-0107-M del 04 de marzo de 2021 el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda dispuso que se conforme un "...equipo multidisciplinario para revisión de situación de bienes inmuebles de la información generada por la Dirección de Catastros".

- 1.- Confórmese una comisión multidisciplinaria estructurado por el Gerente y directores de:
- Desarrollo Social y Gestión de la Demanda o su delegado
 - Directora Administrativa Financiera o su delegado
 - Director de Asesoría Jurídica o su delegado
 - Director de Ejecución de Proyectos y Estudios o sus delegados (2)

2.- La comisión estará encargada en el ámbito competencia y de manera conjunta y coordinada de: identificar e inspeccionar (estado físico del bien) los 1746 bienes que se encuentran catastrados, status de los bienes, trámites pendientes de pago (deudas: municipio, luz, agua), acciones pendientes por cada inmueble.

Cada servidor designado, destinará su jornada laboral a tiempo completo para cumplir las actividades descritas las que empezarán el día 08 de marzo y concluirán de manera impostergradable el día 31 de marzo del año en curso.

De la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, existirían 1746 predios que se encuentran con propiedad horizontal y catastrados a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, hasta el 09 de febrero de 2021.

De la información obtenida de la Dirección Metropolitana de Catastro y del sistema Inmobiliario administrado por la Dirección de Gestión de la Demanda, se ha obtenido la siguiente información:

Criterio decisión	Total predios	% Total	Acciones que se están realizando
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES ENTREGADA CON ESCRITURA QUE EL BENEFICIARIO NO HA HECHO EL CAMBIO DE PROPIETARIO .	179	10.25%	Se están analizando las escrituras y trabajando con la Dirección de Catastro del Municipio, con el objeto de que se realice el cambio de propietarios y se realice la reliquidación de los impuestos.
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES SIN ENTREGAR CON ESTRITURA	19	1.09%	Se está trabajando para proceder con la entrega de las viviendas
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES ENTREGADA SIN ESCRITURA	308	17.64%	Se está revisando los expedientes de cada caso, para poder identificar las circunstancias que habilitaron la entrega.
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES IDENTIFICADA CON PROMESA DE COMPRA VENTA	227	13.00%	Existe una reserva sobre este bien,
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES IDENTIFICADA SIN PROMESA COMPRA VENTA	533	30.53%	Unidades Habitacionales/Predios que sobre los que se están gestionando las ventas.
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES INMUEBLES DE RELOCALIZACION POR INGRESAR A SISTEMA INMOBILIARIO	379	21.71%	
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES GESTIONAR TRAMITE ADMINISTRATIVO CON DIRECCION TRIBUTARIA PARA NO COBRO DE IMPUESTOS POR SER AREAS PLANIFICADAS NO	73	4.18%	Predios debían ser destinados a estacionamiento, sin embargo hubo intervenciones que impidieron que se destinen a estos fines, realizados por la Administración Zonal Eloy Alfaro inobservando el proyecto aprobado, ellos justificaron sus acciones haciendo referencia al pedido de los propietarios

CONSTRUIDAS EN LOS PROYECTOS HABITACIONALES			del conjunto a través de los presupuestos participativos, mediante Trámite N° 2014-123513 del 26 de septiembre del 2014, dicha intervención nunca fue socializada o comunicada a la EPMHV, por lo tanto, estas intervenciones afectan la construcción de 40 estacionamientos. (Informe Técnico – Cod: N° EPMHV-GTDEPYE-2021- PRM-001.)
PREDIOS/UNIDADES HABITACIONALES TRAMITE ADMINISTRATIVO DE CONSULTA A CONSTRUCTOR ECO ARQUITECTOS PARA CONOCER ESTADO ACTUAL EN LA ENTREGA A LOS BENEFICIARIOS	28	1.60%	Bienes que están dentro del Fideicomiso Olmos de Luluncoto, mediante Oficio Nro. Memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0622-M de 19 de Marzo de 2021.
Total general	1746	100.00%	

De estos inmuebles, se están identificando las deudas existentes por servicios de agua potable, energía eléctrica, impuestos prediales, contribución especial por mejoras; entre otros, a fin de poder realizar las gestiones que correspondan.

c- Requerir información sobre registros contables.

En cuanto a los registros contables de los bienes inmuebles terminados y entregados, se ha solicitado a los ex contadores que remitan información de acuerdo a lo actuado en sus periodos de gestión, respecto a: 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 Álvarez González.
- Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0106-O de fecha 04 de marzo de 2021 a la Ex Contadora Mayra Elizabeth Tipán 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 ACCIÓN 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 detallan los accesorios acorde a la recepción de la obra, faltando la constatación de áreas comunales”,* la misma que no fue cumplida.

Por lo tanto, las unidades habitacionales construidas por la EPMHV no se encuentran activadas, como bienes inmuebles, no se cuenta con registros por venta de bienes inmuebles o liquidación de costos que correspondan a las unidades habitacionales de los proyectos.

Así también, los depósitos de los beneficiarios se han registrado en la cuenta 2120101-Depositos de Intermediación y la cuenta 21203-Fondos de Terceros. Estas cuentas se las ha utilizado de forma provisional hasta que se pueda realizar la regularización de los registros de las ventas efectuadas y se los pueda reclasificar.

d- Solicitud de Examen Especial a la Contraloría General del Estado

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.

Con Oficio 00349-DNPEyEI-GISyE-2021, el Secretario General de la Dirección Nacional de Planificación Estratégica y Evaluación Institucional, ha contemplado en su planificación realizar el examen especial por periodo comprendido entre del 2 de enero de 2017 y el 31 de mayo de 2021, por la Auditoria Interna de la EPMHV.

e- Auditoría a los Estados Financieros

Está en ejecución el Contrato 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.

3.2 Bienes adquiridos por expropiación

a) Diagnóstico sobre el registro de bienes.

La Unidad Administrativa y de Bienes de la EPMHV, una vez que ha consultado en los sistemas de información de la institución, así como en el archivo físico y digital, se pudo evidenciar documentación de 4 casas Patrimoniales ubicadas en el Centro Histórico del DMQ, bajo modalidad de expropiación, para lo cual se contó con fondos del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y el Instituto Metropolitano de Patrimonio; actualmente se está gestionando su traspaso a la Dirección de Bienes del MDMDQ.

Mientras que, con fondos propios de igual manera bajo la modalidad de expropiación, se registra una vivienda a nombre de la EPMHV.

En la siguiente tabla, se detalla las viviendas registradas bajo la modalidad de expropiación mencionadas anteriormente:

PREDIO	PROPIETARIO	UBICACIÓN	FONDOS
41585	EPMHV	CENTRO HISTORICO DMQ / SECTOR LA VICTORIA LOJA 161	IMP
8793	EPMHV	CENTRO HISTORICO DMQ / SECTOR LA TOLA CALLE PEDRO CALISTO N5-39	IMP
10374	EPMHV	CENTRO HISTORI DMQ / AMBATO 126	PROPIOS
17237	EPMHV	CALLE AMBATO Y RAFAEL BARAHONA	IMP
26381	EPMHV	CENTRO HISTORICO DMQ/ SAN DIEGO CALLE PADRE ALMEIDA(ANTIGUA BURGOIS)	IMP

b) Registros contables de los bienes expropiados

En cuanto a los registros contables, en la cuenta 15143 Bienes de Expropiación se refleja el registro de cuatro predios del convenio IMP-EPMHV, expropiados en el año 2014, el registro de a vivienda 10374 CENTRO HISTORI DMQ / AMBATO 126, se encuentra en revisión de documentación, por tratarse de documentación del año 2017.

NOMBRE AUXILIAR 1	T	M	CL	D	N	E	MONTO	DESCRIPCION
INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO	D		IB		1		241.696,67	PREDIO No. 8793 LA TOLA ITB No. 001
INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO	D		IB		2		81.619,22	PREDIO NO.26381 SAN DIEGO ITB N.002
INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO	D		IB		3		107.207,94	PREDIO No.17237 LA VICTORIA ITB #003
INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO	D		IB		4		33.965,67	PREDIO NO.41585 LA VICTORIA ITB #004

Debido a que estas viviendas se encuentran sin uso, y presentaron una amenaza a los moradores del sector, se realizó el sellado de sus ingresos con la finalidad de evitar intentos de invasión o actos de vandalismo.

c) Acciones Ejecutadas

Según acta de terminación por mutuo acuerdo y finiquito del convenio de cooperación interinstitucional suscrito entre Cooperación Interinstitucional entre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y el Instituto Metropolitano de Patrimonio, *“Cláusula Séptima, Restitución de Inmuebles.- Respecto de los Inmuebles que fueron adquiridos por la EPMHV mediante expropiaciones realizadas con recursos provenientes del convenio suscrito el 28 de diciembre del 2012, su dominio será transferido al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a título gratuito a través del mecanismo establecido para el efecto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano”*

Se ha realizado una reunión de trabajo con el Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, a fin de poder operativizar la devolución de los 4 inmuebles, los cuales se están ejecutando las actividades acordadas.

4. Conclusiones

- La Dirección Administrativa Financiera hasta la fecha no ha recibido formalmente la entrega de viviendas de los Proyectos que ejecutó la EPMHV, siendo importante la constatación física de viviendas en sitio de acuerdo a la obra recibida, entrega de inventario de llaves, cuentas al día de suministros de agua potable y energía eléctrica, además, de acuerdo a sus competencias la Gerencia Técnica debe entregar los costos para el ingreso a la Contabilidad.
- La Comisión Multidisciplinaria se encuentra levantando la información de los predios a nombre de la EPMHV, los resultados obtenidos permitirán identificar y registrar adecuadamente los bienes inmuebles a nombre de la Empresa Pública.
- Se realizó la 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 y 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.

- Las viviendas expropiadas mediante Convenio con el IMP, deben ser restituidas conforme al Acta de terminación del convenio a la Dirección de Bienes del MDMDQ, acto administrativo que permitirá actualizar los registros contables.

	ENCARGADO	CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Ing. Andrés Molina	Analista Administrativo	
	Ing. Viviana Solorzano	Contadora	
Revisado por:	Ing. Patricio Galárraga	Especialista Administrativo	
	Ing. Marcia Telpis	Especialista Financiera	
Aprobado por:	Lic. Jimena Sánchez	Directora Administrativa Financiera	