

INFORME TÉCNICO

PROCESO DE CIERRE TÉCNICO FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN-PRIMERO.

1. ANTECEDENTES

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, el once de junio de dos mil ocho, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO CIUDAD BICENTENARIO ADMIN - PRIMERO", compareciendo como Constituyente y Beneficiario, la compañía de economía mixta Empresa de Desarrollo Urbano de Quito del MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO, y, la Compañía Administradora Fondos del Pichincha FONDOS PICHINCHA S.A. como Administrador Fiduciario.

Mediante escritura pública otorgada el 12 de abril del 2013, la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS se fusionó por absorción con la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA, FONDOS PICHINCHA S.A. La compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS adicionalmente, a través de la misma escritura, aumentó su capital social, prorrogó su plazo social, reformó íntegramente y codificó sus estatutos. Motivo por el cual es esta la que comparece en representación del Fideicomiso Mercantil "Ciudad Bicentenario Admin Primero" en virtud de haber absorbido a la compañía Administradora de Fondos del Pichincha, FondosPichincha S.A.

Al patrimonio autónomo del fideicomiso se aporta el pago que efectúan los adquirentes de vivienda, quienes suscribieron la promesa de compraventa con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, recursos que el Fideicomiso los recibe en calidad de aporte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con la finalidad de desarrollar en los terrenos de propiedad de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, el Proyecto Inmobiliario denominado "Ciudad Bicentenario".

2. DESARROLLO

El Fideicomiso Ciudad Bicentenario Admin Primero (administración inmobiliaria), fue constituido para que administre los recursos requeridos para la contratación de los constructores que desarrollaron el Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario.

En juntas de fideicomisos Ciudad Bicentenario I y Ciudad Bicentenario Admin Primero celebradas el día 27 de diciembre de 2018, el punto 3 del orden del día de las dos juntas fue liquidación del Fideicomiso, finalizando con las siguientes resoluciones:

- **CIUDAD BICENTENARIO I**

Resolución 3.-

Autorizar la liquidación del fideicomiso por haber cumplido su objeto conforme cita el contrato constitutivo en la "CLÁUSULA OCTAVA.- TERMINACION DEL FIDEICOMISO MERCANTIL: Este FIDEICOMISO MERCANTIL terminará por una de las siguientes causales: UNO) Por haberse realizado plenamente su objeto."

Resolución 7.-

Autorizar a la Fiduciaria suscriba cuanto documento sea necesario para los procesos de terminación y liquidación del fideicomiso.

Resolución 8.-

Iniciar el proceso de liquidación, sobre la base de la hoja de ruta presentada en la presente reunión.

MOTIVACIÓN	TIPO	RESPONSABLE
CAUSAL DE LIQUIDACIÓN	ADMINISTRATIVO	LA CAUSAL DE LIQUIDACIÓN ES PUESTA EN CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE FIDEICOMISO DEL 28/12/2018
INSTRUCCIONES DE LIQUIDACIÓN	ADMINISTRATIVO	SE SOLICITA A LA JUNTA DE FIDEICOMISO DEL 28/12/2018 RESUELVA SOBRE LAS INSTRUCCIONES DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
ANALISIS ESTADOS FINANCIEROS	FINANCIERO	LA EPMHV PRESENTARÁ UN INFORME A TRAVÉS DEL CUAL SE MOTIVE LOS REGISTROS CONTABLES REQUERIDOS, PARA CERRAR LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO; FIDEVAL DEBERÁ PROPORCIONAR EL ANEXO DE LAS CUENTAS POR COBRAR QUE REGISTRAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDIECOMISO
LEVANTAR CONTINGENTES	LEGAL	PRESENTAR, DE SER EL CASO, LOS POSIBLES CONTINGENTES QUE SE PODRÁN GENERAR, PARA FIDEVAL O LA epmhv, POSTERIOR A LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
PROVISION RECURSOS PARA CONTINGENTES	ADMINISTRATIVO	LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA EPMHV DEBERÁ INFORMA SI EXISTE LA NECESIDAD DE CUBRIR COSTOS ADICIONALES PARA EL PROYECTO; LA JUNTA DE FIDEICOMISO RESOLVIÓ AUTORIZAR EL TRASLADO DE RECURSOS A LAS CUENTAS DE FIDEVAL S.A. CON LA FINALIDAD DE CUBRIR LOS GASTOS QUE SE GENEREN, POSTERIOR A LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
RESOLUCIÓN LIQUIDACIÓN, CONSIDERAR DEJAR UN FONDO PARA LIQUIDACIÓN Y CONTINGENTES	ADMINISTRATIVO	LAS INSTRUCCIONES PARA INICIAR EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN FUE RESUELTO POR LA JUNTA DE FIDEICOMISO DEL 28/12/2018
TRASLADAR LA CUSTODIA DE FONDOS DE DERECHOS DE COBRO DE BENEFICIARIOS A LA EPMHV	ADMINISTRATIVO	LA EPMHV APERTURARÁ UNA CUENTA EN BANCO PICHINCHA EN LA CUAL CONTRATARÁ EL SERVICIO DE CASH MANAGEMENT, CON LA FINALIDAD DE MIGRAR A LOS CLIENTES QUE SE ENCUENTRAN REGISTRADOS EN EL FIDEICOMISO Y, NOTIFICARÁ DE MANERA OPORTUNA A FIDEVAL, CUANDO CUENTE CON ESTE SERVICIO; FIDEVAL DEBERÁ GESTIONAR ANTE BANCO PICHINCHA, LA RECEPCIÓN DE RECURSOS, MÁXIMO HASTA EL 15 DE ENERO DE 2019.
RESTITUCIÓN DE REMANENTES	ADMINISTRATIVO	FIDEVAL PROCEDERÁ A REALIZAR LA RESTITUCIÓN DE REMANENTES, CUANDO SE FINALICEN LOS PROCESOS CITADOS ANTERIORMENTE.
ELABORACIÓN DE CONTRATO DE LIQUIDACIÓN	LEGAL	S/O

LEGALIZACIÓN DOCUMENTOS	LEGAL	S/O
-------------------------	-------	-----

- **CIUDAD BICENTENARIO ADMIN PRIMERO**

Resolución 9.-

Dar por conocido la hoja de ruta presentada en la presente reunión, en la cual se presenta los pasos a seguir para liquidar el Fideicomiso.

Resolución 10.-

Instruir la transferencia de todos los procesos judiciales, cesión de derechos litigiosos, contingentes iniciados, o que se inicien en contra del Fideicomiso Ciudad Bicentenario Admin Primero, a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en su calidad de Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso, quien los asumirá, por haberse liquidado el Fideicomiso.

Resolución 11.-

Ratificar la obligación por parte de Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de cubrir todos los posibles contingentes que se podrían generar para FIDEVAL S.A., o de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, posterior a la liquidación del Fideicomiso.

MOTIVACIÓN	TIPO	RESPONSABLE
CAUSAL DE LIQUIDACIÓN	ADMINISTRATIVO	LA CAUSAL DE LIQUIDACIÓN ES PUESTA EN CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE FIDEICOMISO DEL 28/12/2018
INSTRUCCIONES DE LIQUIDACIÓN	ADMINISTRATIVO	SE SOLICITA A LA JUNTA DE FIDEICOMISO DEL 28/12/2018 RESUELVA SOBRE LAS INSTRUCCIONES DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
ANALISIS ESTADOS FINANCIEROS	FINANCIERO	LA EPMHV PRESENTARÁ UN INFORME A TRAVÉS DEL CUAL SE MOTIVE LOS REGISTROS CONTABLES REQUERIDOS, PARA CERRAR LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO; FIDEVAL DEBERÁ PROPORCIONAR EL ANEXO DE LAS CUENTAS POR COBRAR QUE REGISTRAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDIECOMISO
ENTREGA EXPEDIENTE DIGITAL DE LIQUIDACIÓN DE MANZANAS	ADMINISTRATIVO	LOS COSTOS QUE GENERE ESTE PROCESO, LOS CUBRE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO
LIQUIDACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO	TÉCNICO	LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA EPMHV, REMITIRÁ LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CON LA FINALIDAD DE CERRAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.
LIQUIDACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO	FINANCIERA	SE MANTENDRÁN REUNIONES CON LA DIRECCIÓN FINANCIERA DE LA EPMHV, CON LA FINALIDAD DE CERRAR FINANCIERAMENTE EL PROYECTO.
INFORME JURÍDICO PARA LIQUIDACIÓN DE FIDEICOMISOS	LEGAL	CON LA PRESENTACIÓN DE ESTE INFORME, SE PUEDE PONER EN CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE FIDEICOMISO Y, SE PUEDE SOLICITRA LA ELABORACIÓN DE LOS DOCUMENTOS LEGALES PARA LIQUIDAR AL

		FIDEICOMISO
LEVANTAR CONTINGENTES	LEGAL	PRESENTAR, DE SER EL CASO, LOS POSIBLES CONTINGENTES QUE SE PODRÁN GENERAR, PARA FIDEVAL O LA epmhv, POSTERIOR A LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
PROVISION RECURSOS PARA CONTINGENTES	ADMINISTRATIVO	LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA EPMHV DEBERÁ INFORMAR SI EXISTE LA NECESIDAD DE CUBRIR COSTOS ADICIONALES PARA EL PROYECTO; LA JUNTA DE FIDEICOMISO RESOLVIÓ AUTORIZAR EL TRASLADO DE RECURSOS A LAS CUENTAS DE FIDEVAL S.A. CON LA FINALIDAD DE CUBRIR LOS GASTOS QUE SE GENEREN, POSTERIOR A LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
RESOLUCIÓN LIQUIDACIÓN, CONSIDERAR DEJAR UN FONDO PARA LIQUIDACIÓN Y CONTINGENTES	ADMINISTRATIVO	LA EPMHV DEBERÁ RESOLVER EL APOORTE DE RECURSOS A FAVOR DEL FIDEICOMISO, PARA CUBRIR LOS GASTOS DE LIQUIDACIÓN, CONFORME LO RESUELTO EN JUNTA DE FIDEICOMISO DEL 28/12/2018
TRASLADAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, CONTINGENTES	ADMINISTRATIVO	FORMARÁ PARTE DEL ANEXO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO, EL DETALLE DE OBRAS, CONTEINGENTES, ETC.
RESTITUCIÓN DE REMANENTES	ADMINISTRATIVO	FIDEVAL PROCEDERÁ A REALIZAR LA RESTITUCIÓN DE REMANENTES, CUANDO SE FINALICEN LOS PROCESOS CITADOS ANTERIORMENTE.
ELABORACIÓN DE CONTRATO DE LIQUIDACIÓN	LEGAL	S/O
LEGALIZACIÓN DOCUMENTOS	LEGAL	S/O

2.1. LIQUIDACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

El fideicomiso Ciudad Bicentenario Admin-primero tiene a su cargo la contratación de obras para la construcción de 23 conjuntos habitacionales con 863 unidades de vivienda y sus correspondientes obras de infraestructura.

El proyecto Ciudad Bicentenario a la fecha tiene un avance físico del 100%, en base a los alcances de los contratos realizados tanto en la primera etapa como en la segunda etapa, por lo que objetivo del Fideicomiso de construcción de los conjuntos habitacionales está siendo cumplido, por lo que en base a las resoluciones realizadas el 27 de diciembre de 2018 se inició el proceso de cierre con la contratación de servicios profesionales para el apoyo de dicho proceso, ya que la documentación correspondiente a la mayoría de contratos de construcción de los conjuntos habitacionales como los de infraestructura **NO CUMPLÍAN CON LO INSTRUIDO EN LA LOSNCP Y SU REGLAMENTO.**

Así mismo existen contratos correspondientes a la primera etapa del proyecto donde falta realizar liquidaciones económicas, tal como lo instruye el RGLOSNC "Art. 125.- Liquidación del contrato.- En la liquidación económico contable del contrato se dejará constancia de lo ejecutado, se determinarán los valores recibidos por el contratista, los pendientes de pago o los que deban deducirse o deba devolver por cualquier concepto, aplicando los reajustes correspondientes. Podrá también procederse a las

compensaciones a que hubiere lugar. La liquidación final será parte del acta de recepción definitiva.”

Adicionalmente a esto, según instruye la Norma de Control Interno de la CGE No. 408-33 *Durante la etapa de operación se efectuarán evaluaciones periódicas del funcionamiento de la obra, esto es, comparar los ingresos y costos reales con los ingresos y costos previstos en los estudios de pre-inversión. Para ello los períodos comprendidos entre una evaluación y otra, deberán coincidir con los períodos escogidos en los estudios para medir los beneficios del proyecto. Las evaluaciones posteriores cierran el ciclo del proyecto, pues los resultados obtenidos permiten retroalimentar la información necesaria para nuevos proyectos, este proceso tiene un avance del 75%.*

2.2. SERVICIOS PROFESIONALES DE APOYO

La Gerencia Técnica gestionó la contratación de los servicios profesionales de 3 personas para el apoyo en el cierre técnico del Fideicomiso Ciudad Bicentenario Admin-Primero, cuyas actividades iniciaron desde noviembre de 2018, y cuyas principales funciones fueron:

- Elaborar las actas de recepción definitiva con modelos actualizados e información pertinente.
- Determinar valores pendientes de pago a contratistas, en concordancia con las obras ejecutadas.
- Coordinar la información referente a las unidades de vivienda entregadas y no entregadas.
- Aplicar la normativa vigente sobre determinación de valores pendientes de pago y vigencia de garantías.
- Subir la información pertinente de los procesos contractuales al portal de compras públicas y finalizarlos.

A mediados del 2019 se terminaron los contratos por servicios profesionales de 2 personas cumpliendo las actividades encomendadas por la Gerencia Técnica y coordinadas a través de la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios de la EPMHV, quedando únicamente una profesional para en esencia realizar en colaboración con el Administrador de los contratos y con la mayoría de información procesada y calificada las actas de Entrega Recepción Definitivas o de ser el caso sus respectivas adendas; así mismo la elaboración de los informes técnicos según instruye la Norma de Control Interno de la CGE No. 408-33.

A finales de octubre de 2019 el administrador de contrato de servicios profesionales Arq. Javier Salazar justificó y solicitó a través del Gerente Técnico Arq. Andrés Gavela la ampliación de plazo del contrato de servicios profesionales al Gerente General Arq. Agustín Villacreses quién negó dicha posibilidad y designando al personal operativo regular el apoyo al cierre técnico, quedando el proceso de cierre prácticamente paralizado y en un 75% de avance.

A mediados del mes de diciembre de 2019, el Gerente General Arq. Agustín Villacreses cesó en sus funciones y fue reemplazado por el Ing. Germán Flores, quien quiso retomar el proceso de cierre con la recontractación de la profesional que colaboró en el cierre, pero fue cesado en sus funciones a mediados del mes febrero de 2020, por lo cual dicha contratación no se efectivizó.

2.3. ESTADO DE CIERRE TÉCNICO

En virtud de que el proceso de recontractación de los servicios profesionales para el apoyo del cierre técnico del Fideicomiso Ciudad Bicentenario Admin Primero no se efectivizó se ha venido trabajando de manera parcial designando a dos funcionarios de la Gerencia Técnica continuar con las siguientes actividades:

- Contratos de la primera etapa (8) que se debe hacer un alcance al acta de entrega recepción definitiva o suscribir el acta de entrega recepción definitiva, este tiene un avance del 90%.
- Contratos de infraestructura (12) en los que se deben realizar actas de entrega recepción definitiva, este grupo tiene un avance del 40%
- Contratos de la primera etapa (2) en los cuales se debe realizar las liquidaciones económicas (planillas) para proceder a suscribir el Acta de Entrega Recepción Definitiva.
- Elaboración de informes técnicos (16 de 23) de los conjuntos habitacionales y (12) de los contratos de infraestructura según instruye la Norma de Control Interno de la CGE No. 408-33.

El trabajo parcial que se ha venido realizando se vio agravado aún más debido a la emergencia sanitaria, ya que para la elaboración de las actas, liquidaciones económicas e informes técnicos se tiene que realizar una revisión minuciosa de forma física de los expedientes que se conformaron con el primer equipo de profesionales, esto en virtud que para efectos de auditoria es necesario que las actas, adendas e informes técnicos se sustenten en información legítima ya que debido al manejo confuso y extendido del proyecto existe mucha documentación informal que podría conducir a equivocaciones acerca del manejo del proyecto.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se procedió a aplicar lo resuelto en la Junta de Fideicomiso respecto al proceso de Cierre del Fideicomiso Ciudad Bicentenario Admin-Primero.
- El último contrato por servicios profesionales para apoyo en el proceso de cierre fue terminado en noviembre de 2019, sin que se haya podido recontractar los servicios.
- El proceso de cierre técnico se encuentra en un 80% de avance, esto en virtud de que en el proceso de revisión de la documentación se han venido encontrando novedades respecto a la ejecución de los contratos, como mediaciones, adendas y convenios de pago en los contratos de infraestructura.

- El trabajo para continuar con el cierre técnico como las actas y los informes técnicos de evaluación del proyecto ha sido parcial y se ha agudizado con el aislamiento por la emergencia sanitaria debido a que no se puede tener acceso a tiempo completo de la documentación contractual correspondiente.
- Se recomienda continuar con el proceso y las respectivas reuniones de trabajo entre la Gerencia Técnica, Dirección Administrativa Financiera, Dirección Jurídica y Fideicomiso para agilizar el proceso de la liquidación.

ACCIÓN	NOMBRE	FIRMA	ÁREA	FECHA
Elaborado por:	Arq. Javier Salazar		DEPyE	
Revisado por:	Arq. Ramiro Pérez		DEPyE	
Autorizado por:	Ing. Eduardo Gallegos		GT	