



## **CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO**

---

---

### **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MORONA SANTIAGO**

**DR2-DPMS-GADMCSA-AI-0014-2017**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
SANTIAGO**

#### **INFORME GENERAL**

**Examen Especial a los procesos de formulación, suscripción y seguimiento de los convenios de adhesión y aporte a los fideicomisos en la dirección jurídica y demás unidades relacionadas, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2016**

**TIPO DE EXAMEN :**

**EE**

**PERIODO DESDE :** 2011-01-01

**HASTA :** 2016-12-31

**Examen especial a los procesos de formulación, suscripción y seguimiento de los convenios de adhesión y aporte a los fideicomisos en la dirección jurídica y demás unidades relacionadas, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2016.**

## RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

ABREVIATURAS	SIGNIFICADO
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
USD.	Dólares de los Estados Unidos de América
No	Número
BEV	Banco Ecuatoriano de la Vivienda
CIA LTDA	Compañía Limitada

## ÍNDICE

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁGINA</b>
Relación de siglas y abreviaturas utilizadas	
Índice	
Carta de presentación	1
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INFORMACIÓN INTRODUCTORIA</b>	
Motivo del examen	2
Objetivos del examen	2
Alcance del examen	2
Base legal	3
Estructura orgánica	3
Objetivos de la entidad	4
Monto de recursos examinados	5
Servidores relacionados	5
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>RESULTADOS DEL EXAMEN</b>	
Convenio de adhesión y aporte a un Fideicomiso mercantil Inmobiliario, comprometió bien público, sin medir riesgos.	6
Anexos:	
Anexo 1: Servidores relacionados	



Ref: Informe aprobado el

9 MAYO 2017

Méendez, 9 MAYO 2017

Señores

**Alcalde y Miembros del Concejo Municipal  
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago**  
Presente.

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial a los procesos de formulación, suscripción y seguimiento de los convenios de adhesión y aporte a los fideicomisos en la dirección jurídica y demás unidades relacionadas, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2016.

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

Ing. Vladimir Astudillo Zúñiga, Mgs.

**AUDITOR GENERAL INTERNO  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
SANTIAGO**

*A. M. O.*



# CAPÍTULO I

## INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

### **Motivo del examen**

El examen especial al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago se realizó con cargo al Plan Anual de Control 2017, de la Unidad de Auditoría Interna y de conformidad con la orden de trabajo 0001-DR2-DPMS-GADMCSA-AI-2017, de 9 de enero de 2017; y, su modificación contenida en el oficio 000203 DR2-DPMS-AI, de 7 de marzo de 2017, suscrito por el Delegado Provincial de Morona Santiago.

### **Objetivo del examen**

- Determinar que los procesos de formulación, suscripción y seguimiento de los convenios de adhesión y aporte a los fideicomisos, se ajustaron a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normativas aplicables.

### **Alcance del examen**

El examen especial a los procesos de formulación, suscripción y seguimiento de los convenios de adhesión y aporte a los fideicomisos en la dirección jurídica y demás unidades relacionadas, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago se realizará por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2016.

Como antecedente se revisó la Constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde y el convenio de adhesión y aporte al fideicomiso por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago.

Los convenios de adhesión a los Fideicomisos mediante el cual el GAD Municipal ejecute obras de infraestructura serán motivo de análisis por parte de la Unidad de Auditoría de Proyectos y Ambiental de la Delegación Provincial de Morona Santiago de la Contraloría General del Estado; razón por la cual en el presente examen nos abstendremos de pronunciarnos sobre las obras ejecutadas.



## **Base legal**

El cantón Santiago, fue creado mediante Ley del Congreso Nacional el 12 de septiembre de 1942, e inició sus actividades el 1 de enero de 1943, cuya cabecera cantonal es la ciudad de Méndez.

Mediante Ordenanza publicada en el Registro Oficial 260, de 19 de agosto de 2010, se cambió la denominación de Municipio de Santiago a Gobierno Municipal del cantón Santiago.

Con Ordenanza publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 811, de 17 de octubre de 2012, se modificó la denominación de Gobierno Municipal del cantón Santiago a Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago. En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y, los artículos 7, y 57 letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## **Estructura orgánica**

El 28 de diciembre de 2015, mediante resolución administrativa No 053-A-GADMCS-2015, se aprobó el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos; para el cumplimiento de las competencias establecidas en la Ley, su misión, visión y responsabilidades, gestión, procesos internos, está conformado de la siguiente manera:

### **Procesos Gobernantes**

#### **Nivel Legislativo**

Concejo del Gobierno Municipal  
Comisiones del Concejo

#### **Nivel Ejecutivo**

Alcalde

#### **Nivel de Participación Ciudadana**

Sistema de Participación Ciudadana



## **Procesos Agregadores de Valor**

Gestión de Planificación  
Gestión de Obras Públicas y Servicios Básicos  
Gestión de Desarrollo Social y Economía Popular y Solidaria  
Gestión de Registro de la Propiedad

## **Procesos Habilitantes**

### **De Asesoría**

Gestión de Asesoría de la Alcaldía  
Gestión de Auditoría Interna  
Gestión de Procuraduría Síndica  
Gestión de Comunicación

### **De Apoyo**

Gestión de Secretaría General  
Gestión Financiera  
Gestión Administrativa  
Gestión de Talento Humano, Salud y Seguridad Ocupacional

## **Objetivos de la entidad**

- Organizar, fortalecer y promover el sistema cantonal de participación ciudadana y control social, para cooperar en la formulación y aplicación de las políticas.
- Establecer y aplicar una estructura organizacional ordenada, que identifique los procesos, las líneas de autoridad, coordinación y responsabilidad, con una adecuada comunicación y gestión por resultados, que respondan a la misión y visión institucional.
- Regular y controlar el manejo de los recursos hídricos, forestales y mineros, garantizando el manejo sustentable con tecnologías amigables.
- Promover un sistema económico local solidario, sostenible y turístico, potenciando la capacitación técnica en procesos productivos.
- Lograr asentamientos humanos ordenados, que permitan una adecuada dotación de servicios básicos de calidad, infraestructura y equipamiento.



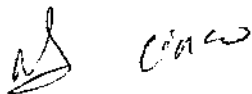
- Mejorar la infraestructura existente de alcantarillado, ampliando y construyendo redes colectoras para la recolección y tratamiento de las aguas servidas de tal forma que mejore las condiciones de salud y saneamiento de la población y así proteger los recursos naturales existentes.
- Prevenir, controlar y mitigar la contaminación ambiental como aporte para el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores.
- Mejorar las condiciones de vías urbanas de la ciudad de Méndez y las áreas urbanas del cantón y facilitar el acceso a las parroquias en convenios con otras instituciones públicas.
- Preservar, rescatar y dar realce a las expresiones culturales y al patrimonio tangible e intangible, promoviendo la construcción de micro, macro identidades y relaciones de respeto intercultural.
- Promover el fortalecimiento y apertura espacios públicos permanentes de intercambio entre grupos diversos que promuevan la interculturalidad y valorización de todas las expresiones culturales.
- Garantizar el ejercicio responsable de derechos de las personas de grupos de atención prioritaria.

#### **Monto de recursos examinados**

Por la naturaleza del examen la cuantía es indeterminada

#### **Servidores relacionados**

Consta en el Anexo 1

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'C. C. C.' or similar.

## CAPÍTULO II

### RESULTADOS DEL EXAMEN

**Convenio de adhesión y aporte a un Fideicomiso mercantil Inmobiliario, comprometió bien público, sin medir riesgos.**

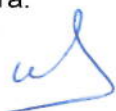
El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago, a través del Concejo Municipal con acta No 46 del 27 de septiembre de 2010, resolvió declarar en utilidad pública un predio de 154,30 hectáreas en el sector de bella Unión; bien inmueble que se encuentra debidamente registrado a nombre de la municipalidad.

Como la finalidad de la declaratoria de utilidad pública era entre algunos destinos la de implementación de un proyecto de vivienda, se subdividió el inmueble antes descrito en un lote de terreno de 5,9 hectáreas.

En sesión ordinaria del Concejo Municipal del cantón Santiago, llevado a cabo el 23 de marzo de 2011, con acta número 11, se resolvió:

"...AUTORIZAR AL... ALCALDE DEL CANTON SANTIAGO Y AL... PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO, SUSCRIBAN EL CONVENIO DE ALIANZA ESTRATEGICA ENTRE EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO, EL MIDUVI, EL BANCO DE LA VIVIENDA Y LA EMPRESA PROMOTORA, PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO HABITACIONAL PRIMERA ETAPA, UBICADA EN LA "Y" DE PATUCA EN LOS TERRENOS DE LA MUNICIPALIDAD ADQUIRIDOS AL SR. MANUEL RUILOVA, UTILIZANDO 5.4 HECTAREAS PARA ESTE PROYECTO DE VIVIENDA DENTRO DEL PROGRAMA DENOMINADO "MI PRIMERA VIVIENDA"; AUTORIZANDO A LOS PERSONEROS MUNICIPALES CONTINUAR CON LOS TRAMITES PERTINENTES HASTA LA CONCLUSION DEL PROYECTO..." (Sic)

Por otra parte en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Santiago, llevada a efecto el 11 de abril de 2011, mediante acta No. 14, se pone en consideración el acta No. 11 de la sesión ordinaria del concejo llevada a efecto el 23 de marzo de 2011, misma que es aprobada con el voto favorable del Alcalde y cuatro Concejales presentes, con la modificación de la resolución No. 22 misma que quedó establecida de la siguiente manera:

Seis 

"...AUTORIZAR AL... ALCALDE DEL CANTON SANTIAGO Y AL... PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL, PARA QUE SUSCRIBAN EL CONVENIO DE ALIANZA ESTRATEGICA ENTRE EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO Y LA COMPAÑIA CONSACRE CIA LTDA, PARA LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCION DEL PROYECTO HABITACIONAL DENOMINADO "CIUDAD VERDE", UBICADO EN LA "Y" DE PATUCA EN LOS TERRENOS DE LA MUNICIPALIDAD ADQUIRIDOS AL SR. MANUEL RUILOVA UTILIZANDO 5.4 HECTAREAS PARA ESTE PROYECTO, EL MISMO QUE SE EJECUTARÁ CON EL FINANCIAMIENTO DEL BANCO DE LA VIVIENDA (BEV) Y EL APORTE DEL BONO DE LA VIVIENDA POR PARTE DEL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI); FACULTANDOLES ADICIONALMENTE REALICEN LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE DESCRITO AL FIDEICOMISO QUE CONSACRE CIA. LTDA CONSTRUIRA PARA TAL OBJETIVO. FINALMENTE SE LES FACULTA TAMBIEN A CELEBRAR Y SUSCRIBIR LOS INSTRUMENTOS QUE SE REQUIERAN CON LA FINALIDAD DE QUE LA DECISION TOMADA SE CUMPLA DEBIDAMENTE, Y DE SER NECESARIO SUSCRIBIR EL FIDEICOMISO..." (Sic)

Además en la Sesión Ordinaria del Concejo del 15 de agosto de 2011, mediante acta No. 34, se resolvió:

"...APROBAR LA SUBDIVISION DEL TERRENO DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO ADQUIRIDO AL SR. MANUEL LINO RUILOVA, UBICADO EN EL SECTOR "Y" DE PATUCA, AREA 3 CON UNA DIMENSION TOTAL DE 5.90 HECTAREAS, CON LAS SIGUIENTES LINDERACIONES: AL NORTE CON LA VIA TRONCAL AMAZONICA CON UNA DIMENSION DE 751,78 METROS; AL SUR CON TERRENOS DEL SR. JOSE LEON CON UNA DIMENSION DE 237.58 METROS; AL ESTE CON TERRENOS DEL SR. JOSE LEON CON UNA DIMENSION DE 212,60 METROS; Y AL OESTE CON LA QUEBRADA AGUA GRANDE CON UNA DIMENSION DE 438.69 METROS. TERRENO QUE SERÁ DESTINADO PARA EL PLAN DE VIVIENDA DENOMINADA "CIUDAD VERDE"; PARA LO CUAL EL CONCEJO CONFORMARÁ UNA COMISION DE FISCALIZACION Y SEGUIMIENTO..." (Sic)

En esta sesión los Concejales, en cumplimiento a su función, se comprometieron a la conformación de una comisión de fiscalización y seguimiento al Fideicomiso.

El 18 de agosto de 2011, mediante escritura pública celebrada en la notaria vigésima sexta del cantón Quito, se constituyó un fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde, otorgado por CONSARCRE CIA LTDA, en calidad de Constituyente promotor y la fiduciaria Ecuador FIDUECADOR S.A administradora de fondos y fideicomisos, en calidad de Fiduciaria, cuyo objeto es el desarrollo y promoción del Proyecto Ciudad Verde, con bienes del Constituyente Promotor o con los futuros Constituyentes Adherentes. Los beneficiarios del fideicomiso son el Constituyente Promotor y los

 siete

futuros Constituyentes adherentes. Se ha determinado en la cláusula segunda del contrato que en el caso del GAD Municipal del cantón Santiago se adhiera al fideicomiso, éste tendrá derecho a recibir en restitución fiduciaria y al finalizar el desarrollo del proyecto, el valor correspondiente al lote que aportó al fideicomiso de 5,9 hectáreas ubicado en la Y de Patuca, cantón Santiago, provincia de Morona Santiago.

Con Acta No. 01 del 24 de agosto de 2011, se realizó la Junta del Fideicomiso, en la que se aprobó la adhesión del GAD Municipal del cantón Santiago en calidad de Constituyente Adherente, conforme lo establece la cláusula segunda de la constitución del fideicomiso.

Mediante escritura pública el 2 de septiembre de 2011, se celebró el convenio de adhesión y aporte a un fideicomiso mercantil denominado Ciudad Verde, e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santiago el 19 de septiembre de 2011; donde el GAD Municipal como constituyente adherente, declaró haber leído y entendido el alcance y significado del contrato de fideicomiso mercantil denominado FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO CIUDAD VERDE, al cual expresamente se adhiere y hace suyas, sin excepción alguna, todas las cláusulas contenidas en dicho instrumento, asumiendo todos los derechos y obligaciones allí establecidos, reconociendo que las mismas son irrevocables por disposición de la ley, por lo tanto aporta a título de fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, un terreno de 5.9 hectáreas que fue subdividido del bien inmueble que adquirió mediante expropiación por declaratoria de utilidad pública, bien valorado por un perito evaluador el 17 de agosto de 2011, en 69 300,00 USD.

La Junta del Fideicomiso con acta No 02 del 2 de septiembre de 2011, aprobó entre sus puntos a los participantes del fideicomiso, ésta designación se lo realizó conforme lo contempló en la cláusula 16.17 de la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde, en donde señala lo siguiente:

*“...La JUNTA DEL FIDEICOMISO válidamente convocada es el organismo máximo de gobierno del FIDEICOMISO, estará conformado por tres (3) miembros principales designados de la siguiente forma: dos (2) por el CONSTITUYENTE PROMOTOR y uno (1) por los CONSTITUYENTES ADHERENTES...cada vocal tendrá derecho a voz y voto. Participará también la FIDUCIARIA con voz pero sin voto...”*

*af xho*

En esta misma sesión se aprobó a la empresa CONSARCRE compañía limitada, como constructora del proyecto inmobiliario, así como el inicio de la comercialización de las unidades inmobiliarias, considerando los lineamientos descritos en el plan comercial, por lo que instruyeron a la Fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso suscriba los contratos de reservas y promesas de compra venta con los prominentes compradores.

La junta de Fideicomiso en acta No. 03 celebrada el 13 de septiembre de 2011, dejó en conocimiento de la Fiduciaria que se realizarán los trámites para obtener una línea de crédito en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda – BEV, en donde resolvieron que una vez que sea precalificado el crédito, se hipoteque el terreno del Fideicomiso a favor del BEV y se entreguen las garantías necesarias conforme los requerimientos de la Institución.

En sesión ordinaria del 20 de octubre de 2011, con acta No. 43, el Concejo cantonal resuelve aprobar la lotización del predio asignado para el proyecto inmobiliario Ciudad Verde, un total de 77 lotes con un promedio de 200 m<sup>2</sup> cada uno, distribuido en 6 manzanas respectivamente.

El constituyente promotor durante el año 2012 realiza la preventa de las viviendas a 20 personas recaudando la suma de 44 437,50 USD.

El 16 de octubre de 2012, en el Registro de la Propiedad del cantón Santiago, se inscribió la aclaratoria al convenio de adhesión y reforma al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde; sobre el aporte del terreno aportado por el Gobierno Municipal del cantón Santiago de 5,21 hectáreas en donde la dimensión correcta sería de 5,9 hectáreas.

El Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde en el Formulario No 0000132, el 27 de abril de 2012 manifestó al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el interés de participar en calidad de promotor a través del mecanismo de Crédito al Constructor, para el desarrollo del programa habitacional denominado Ciudad Verde que se desarrollaría en el cantón Santiago, Provincia de Morona Santiago, proyecto para la conformación de 40 soluciones habitacionales.

*ms* *meve*

Como resultado de aquello, el Secretario del Comité de Crédito del Banco Ecuatoriano de la vivienda, el 28 de junio de 2012 certifica que éste comité adoptó la siguiente resolución:

*"...CMT-CRE/039/2012.- El Comité de Crédito en conocimiento de los informes constantes en: memorando No BEV-SGN-2012-M-124 de 27 de junio del 2012 suscrito por el Subgerente General encargado; oficios números BEV-SBN-2012-O-563 y BEV-SBN-2012-O-564 de fecha 27 de junio del 2012, suscritos por el Subgerente bancario de Negocios; memorando No BEV-SBR-2012-M-151 de 8 de junio del 2012, suscrito por el Subgerente Bancario de Riesgos encargado; memorando BEV-SBJ-2012-M-880 de 30 de mayo de 2012, suscrito por el Subgerente Bancario Jurídico; memorando No BEV-SBF-2012-M-2014 de 28 de mayo de 2012, suscrito por el Subgerente Bancario Financiero, Jefe Bancario de Presupuesto (E), Contadora General y Tesorera General encargada; memorando No BEV-SBP-2012-M-279 de 6 de junio de 2012 suscrito por la Subgerente Bancaria de Proyectos, contenido del informe Fase Análisis y Aprobación proyecto "CIUDAD VERDE FRANKLIN EDISON" No. BEV-SBP-2012-I-253 de 6 de junio de 2012; del informe No BEV-SBP-2012-I-249 de 4 de junio de 2012, suscrito por la Subgerente Bancaria de proyectos contenido del Informe Financiero Comercial del Proyecto "CIUDAD VERDE FRANKLIN EDISON"; de los formularios números 1, 2 y 3; demás documentos constantes en el expediente; y explicación verbal realizada por los Subgerentes Bancarios de Negocios y Proyectos referente a la solicitud de crédito para desarrollar el proyecto de vivienda...ubicado en el cantón Santiago, ciudad Méndez, Provincia de Morona Santiago; por unanimidad resuelve: 1. Avocar conocimiento de los informes referidos; 2. Aprobar el crédito por \$ 490.000.00...para desarrollar el proyecto de vivienda "CIUDAD VERDE FRANKLIN EDISON"...Estructura del Préstamo: Valor del crédito a ser otorgado por el BEV USD 490.000, tiempo de cancelación del crédito 16 meses con 9 meses de gracia al capital..." (Sic)*

Como garantía del préstamo, se presentó los siguientes bienes inmuebles: 1) El lote de terreno que fue aportado por parte del GAD Municipal de Santiago al Fideicomiso de 5,9 hectáreas, valorado de acuerdo al informe pericial en un área útil de 15.671.90 m<sup>2</sup>, cuyo valor comercial es de 69 300,00 USD y de realización es de 62 370,00 USD; 2) Terreno y casa ubicada en la provincia del Azuay, ciudad Cuenca sector/barrio San Joaquín cuyo valor de realización es de 162.272.61 USD; 3) Terreno provincia del Azuay, ciudad Cuenca, parroquia San Joaquín sector Huasi-Huaico con un valor de realización de 73.080.00 USD más una garantía bancaria a favor del BEV desde el tercer desembolso por 10.000.00 USD hasta finalizar el proyecto. El valor total de la garantía es de 297 722.61 USD que corresponde al 148,86% del valor del primer desembolso solicitado cuyo monto es de 200.000.00 USD..."

*12 diez*

El Fideicomiso mediante acta No 07 de junta celebrada el 8 de octubre de 2012, aprobó el punto de equilibrio técnico, legal y financiero del proyecto, señalado en la cláusula octava de la constitución del fideicomiso, a fin de cumplir con la instrucción referida.

El inmueble aportado por el GAD Municipal del cantón Santiago de 5,9 hectáreas, en calidad de constituyente adherente que fue transferido al FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO CIUDAD VERDE, debidamente representado por la Compañía Fiduciaria Ecuador FIDUECUADOR S.A, Administradora de Fondos y Fideicomisos, se constituyó la hipoteca abierta y prohibición de enajenar sobre el terreno, el 8 de octubre de 2012 a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, quien en cumplimiento de la línea de crédito aprobada a favor del fideicomiso, se firmó el contrato de mutuo, BEV-SBJ-2012-B-12, el 11 de octubre de 2012, entre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, representado por su Gerente General y la Apoderada Especial del Fideicomiso por un monto total de 490 000,00 USD, de los cuales se planificó realizar desembolsos parciales de 200, 170 y 120 mil dólares respectivamente en función del avance del proyecto e incremento de garantías; sin embargo se desembolsó únicamente dos primeras operaciones.

El primer desembolso programado por un valor de 200 000,00 USD se efectuó el 29 de octubre de 2012, por disposición del Subgerente Bancario de Negocios mediante memorando No BEV-SBN-2012-M-2017, que de acuerdo a la tabla de pagos se dio a un plazo de 16 meses, con 9 meses de gracias, siendo el primer pago previsto a realizar de capital más interés, el 25 de agosto de 2013.

Los desembolsos posteriores serían realizados de acuerdo al flujo de caja y cronograma valorado del proyecto; de acuerdo a los respectivos informes de fiscalización validados por el BEV, siempre y cuando las garantías vigentes a la fecha cubran al menos el 120% de las obligaciones.

En la Resolución No BEV-GGG-2013-R-85, emitida por la Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, expresa en el documento que mediante oficio FIDUEC-ADF-CV-13-013, el 24 de junio de 2013, el apoderado especial del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde solicitó:

*"...se autorice el control de cambios debido a una redistribución arquitectónica y urbanística del proyecto, el cual se ha producido por diferencias entre los*

*AS*  
*once*

*linderos constantes en las escrituras y el Municipio de Santiago con los realmente encontrados en el desarrollo del proyecto lo que provocó una reestructuración del mismo, cambios en los cronogramas y flujos del proyecto...”*

*“...En el informe económico de fiscalización del mes de mayo de 2013 correspondiente al mes 7 realizado por AENOR Ecuador, presenta los siguientes datos: un avance en construcción de vivienda de USD 3 701,28, un avance de infraestructura de USD 101 021,66 comparado con lo que tenía programado de USD 224 698,56 para vivienda y de USD 220 545,89 para infraestructura, lo que representa un retraso total de 59,65%. Con relación al desarrollo de las ventas, tiene vendido 23 unidades de las 40 del proyecto, en valor recaudado el fiscalizador reporta la suma de USD 47 750,00 que comparado con lo programado de USD 98 911,11 representa un retraso del 51,72%.*

*El...Fiscalizador del proyecto, en el formulario de requerimiento de cambio presentado manifiesta la necesidad de realizar un control de cambios debido a que un problema de linderos obligó a cambiar la distribución de las viviendas, áreas verdes y comunales así como también vías de circulación peatonal y vehicular, con sus correspondientes modificaciones en los rubros de vivienda como de infraestructura...el apoderado especial del Fideicomiso...solicita se autorice el control de cambios del proyecto y ampliación del período de gracia al capital de 9 a 12 meses...”*

Tal como consta en el informe conjunto de la Gerencia Regional del BEV en Cuenca, la Subgerencia Bancaria de Proyectos y la Subgerencia de Negocios No BEV-CUE-REG-2013-F-147 de 2 de julio de 2013; por lo que la Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, resolvió aprobar el control de cambios y período de gracia solicitado del proyecto de vivienda “Ciudad Verde Franklin Edison”, por no afectar el tiempo de ejecución y el monto del crédito aprobado.

Mientras tanto, ante la petición del Apoderado especial del Fideicomiso para que se realice el segundo desembolso; la Subgerente Bancaria de Negocios dispone mediante memorando BEV-SBN-2013-M-1785, de 30 de septiembre de 2013, se realice el siguiente desembolso parcial por el valor de 115 000,00 USD a un plazo de 5 meses con 2 de ellos de gracia, a nombre del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde, valor inferior a los 170 000,00 USD que estuvo planificado.

Por otra parte con el objeto de avalar este proceso y comprobar que se ajustaron a las disposiciones legales y reglamentarias, el GAD Municipal del cantón Santiago mediante oficios números 600-A-GMCS-2011 del 4 de julio de 2011 y 095-DF-GADMCS-2013 de 17 de julio de 2013, se dirigió al Ministerio de Finanzas para solicitar la autorización de participación como constituyente adherente al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde, así como también la autorización de la apertura de una cuenta en el Banco

*W doce*

Central del Ecuador; en la que mediante oficio MINFIN-DM-2013-0508, el 21 de agosto de 2013, la Ministra de Finanzas Subrogante mencionó:

*“...sobre la base de las normas constitucionales y legales citadas y al amparo del Memorando Nro. MINFIN-STN-2013-0810-M emitido por la Subsecretaria del Tesoro Nacional y luego del análisis legal respectivo, esta Cartera de Estado, autoriza la participación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago, como constituyente adherente al Fideicomiso Ciudad Verde, así como también autoriza la apertura de cuenta en el Banco Central del Ecuador, cumpliendo así con la norma legal vigente...”*

De esta manera el Banco Ecuatoriano de la Vivienda entregó al Fideicomiso un valor total de 315 000,00 USD y de acuerdo al Reglamento de Crédito para Proyectos habitacionales del BEV aprobado mediante Resolución No 037-2013-DIR de 10 de mayo de 2013 en el Artículo 14. Seguimiento, Supervisión y Control señala:

*“...La Subgerencia Bancaria de Proyectos, por medio de profesionales seleccionados por el BEV, será quien efectúe el seguimiento permanente, manteniendo los sistemas de información gerencial actualizados respecto del avance del proyecto en el aspecto técnico financiero-comercial. Si el caso amerita informará al comité de Crédito sobre irregularidades e incumplimientos que afecten a la normal marcha del proyecto, para que se tomen las acciones correctivas que fueren del caso...”*

En cumplimiento de aquello, y luego de la revisión del informe del fiscalizador; el Profesional Bancario 4 del BEV, mediante memorando BEV-GYE-ADM-2014-P74, de 21 de febrero de 2014 indicó:

*“...El Proyecto CIUDAD VERDE en base a los informes de fiscalización...presenta un retraso de 48.66% en ejecución de obra, y reportan una inversión en la construcción de viviendas y de infraestructura del proyecto al mes de ENERO DE 2014, por un valor de \$ 328.784.25 equivalente al 51.33% de los costos directos del proyecto...”*

El desembolso pendiente a efectuarse por un valor de 120 000,00 USD más 55 000,00 USD de un saldo del segundo desembolso con un total de 175 000,00 USD, no se produjo por los eventuales retrasos existentes, sumado a la falta de justificativos de ingresos futuros que garanticen la culminación de la obra y porque principalmente se encontraba el fideicomiso a 3 meses de plazo para cancelar la totalidad del crédito; lo que les llevó a paralizar las obras desde diciembre de 2013 y los prominentes compradores suspendieron el pago de las cuotas al Fideicomiso; provocando el incumplimiento de pagos con el BEV en la que en febrero de 2014 vencieron los plazos

*WJ tree*

de las operaciones crediticias, posterior a ello el Fideicomiso solicitó refinanciamiento de la deuda, pero nunca justificó o sustentó el flujo de ingresos por ventas, lo que no hizo viable este proceso de refinanciamiento.

Por disposición del Código Orgánico Monetario y Financiero publicado en el Suplemento del Registro Oficial No 322 de 12 de septiembre de 2014; y mediante resolución No SB-2015-109, emitida el 12 de febrero de 2015 por el Superintendente de Bancos Subrogante, resolvió en su artículo 1:

*“...DECLARAR la liquidación, por mandato legal, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y su sección de Seguros con el fondo común de Seguros...”*

Mediante memorando BEV-GYE-NEG-2014-M-104 de 22 de julio de 2014, el Jefe de Negocios y Proyectos del BEV, dispuso el cobro mediante acción coactiva e inicio del juicio coactivo al FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO CIUDAD VERDE, promotor inmobiliario del proyecto CIUDAD VERDE FRANKLIN EDISON, debido al incumplimiento de pago en sus obligaciones; emitiéndose el “auto de pago” el 24 de julio de 2014, mediante el cual se dispuso que el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde y los garantes de la obligación, paguen o dimitan bienes dentro del término de tres días.

El Fideicomiso y la compañía coactivada, mediante oficio FIDUEC-ADF-CV-2014-044, el 23 de septiembre de 2014, formuló una propuesta de pago solicitando acogerse a una reestructuración del crédito, ante lo cual el Juzgado de Coactiva corrió traslado al área de negocios para que proporcione los requisitos y condiciones establecidos en la reglamentación interna de la Institución.

En virtud de lo indicado por el área de Negocios en memorando BEV-GYE-NEG-2014-M-139, el Juzgado mediante providencia de 24 de octubre de 2014, dio contestación a la coactivada, informando las condiciones que debía cumplir para acogerse al proceso de reestructuración y se concedió un plazo de 30 días para el respectivo cumplimiento. Sin embargo el plazo convenido y aceptado por las partes, feneció el período para su fiel cumplimiento, en donde no se entregó ninguno de los requisitos determinados de acuerdo a los parámetros legales establecidos por el BEV para la clase de procedimientos de Novación, Refinanciamiento y Reestructuración de Créditos; con esto se dispuso la consecución del proceso en donde se ofició a los señores Registradores

*H. S. Colone*

de la Propiedad de los cantones de Santiago y Cuenca para el otorgamiento de historia de dominio y gravámenes de los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso y de los señores garantes propietarios de los predios en la ciudad de Cuenca respectivamente.

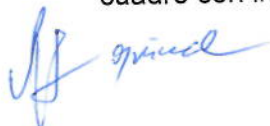
El 6 de abril de 2015 mediante providencia se ordena el embargo del lote de 5.9 hectáreas y el 26 de octubre de 2015 se inscribe en el Registro de la Propiedad del cantón Santiago el inmueble del Fideicomiso mercantil inmobiliario Ciudad Verde, mientras que el 28 de abril de 2015 se ordenó el embargo del 87,5% de los derechos y acciones que tienen los señores garantes solidarios, fincados en un cuerpo de terreno denominado San Joaquín-Balsay, perteneciente a la parroquia San Joaquín del cantón Cuenca; debidamente ordenado por el Juez de coactivas del BEV en liquidación.

En el Suplemento del Registro Oficial No 493 de 5 de mayo de 2015 se publicó la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos; en cuya disposición transitoria segunda señala:

*“...Las operaciones de crédito y/o inversión realizadas por las entidades del sector financiero público, activas o en liquidación, en forma directa, o a través de negocios fiduciarios o cualquier otra modalidad, que hayan financiado proyectos de infraestructura física, que se encuentren vencidas o que hubieren sido paralizadas y no hayan concluido al 27 de abril de 2015, previo informe de la autoridad correspondiente de la entidad financiera pública, que evidencie los retrasos en el cumplimiento de las obligaciones contractuales del crédito o de la inversión imputables a la administración pública central o al sector financiero público, en el plazo máximo de 180 días contados a partir de la vigencia de esta norma, serán reestructuradas, refinanciadas o reactivadas por las entidades financieras públicas, y continuarán con los desembolsos necesarios, según el caso...”*

El 18 de agosto de 2015, el Fideicomiso coactivado solicita acogerse a la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos, requerimiento que se admitió a trámite mediante oficio No BEVLIQ-UIO-L-2015-O-724, de 24 de septiembre de 2015; por lo que el 13 de octubre de 2015, se suspendió temporalmente el juicio coactivo.

El 19 de octubre de 2015 con memorando BEVLIQ-GYE-L-2015-62, por parte del Responsable Regional Guayaquil, emite un informe sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde, para un análisis y toma de decisiones, donde presenta un cuadro con información actualizada de las garantías, quedando de la siguiente manera:



N°	Garantía recibida	Valoración de Garantía inicial USD	Valoración de Garantía actual USD
1	Terreno de 5,9 Has, Morona Santiago, cantón Santiago, Parroquia Méndez, sector Bella Unión (proyecto)	62 370,00	427 705,00
2	Terreno y casa de 1029,30 m2, ciudad Cuenca, parroquia San Joaquín.	162 272,61	167 195,02
3	Terreno de 811,20 m2, ciudad Cuenca, Parroquia San Joaquín, sector Mamapito.	73 080,00	80 956,80
	<b>TOTAL</b>	<b>297 722,61</b>	<b>675 856,82</b>

Al tener una cobertura de 179,41%, el crédito se encontraría respaldado por la hipoteca a favor del BEV.

Mediante resolución BEVLIQ-UIO-J-2015-R-36, de 4 de noviembre de 2015, se aprueba la Reestructuración de las operaciones vencidas por la Ley de Remisión de Intereses, Multas y recargos y; al tener avalúos actualizados que cumplen con el porcentaje de cobertura, más el informe favorable ampliatorio suscrito el 16 de mayo de 2016 mediante memorando BEVL-QUI-J-2016-359; se suscribe el contrato de Reestructuración el 7 de junio de 2016 por un monto de 312 609,37 USD a un plazo de 18 meses incluido 8 meses de gracia al capital de acuerdo a la tabla de amortización, conllevando a que se reinicien los trabajos dentro del proyecto con capital propio del constituyente promotor; estableciendo también en el contrato que se podrán solicitar levantamientos parciales de hipoteca para poder suscribir las compraventas a favor de los prominentes compradores.

El 15 de junio de 2016, se suspendió temporalmente el Juicio Coactivo No 058-2014, seguido al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde.

Mediante oficio 001-OFCINISTA-SG-GADMCS-2017, del 30 de marzo de 2017, la Oficinista Municipal, que durante el período 2011 al 2014 desempeñó el cargo de Secretaria del Concejo encargada, manifestó que no se encuentra documento ni resolución del Concejo en la que se designe la Comisión de Fiscalización y Seguimiento del Proyecto de Vivienda ejecutado por la compañía CONSARCRE, conforme se resolvió en sesión del Concejo del 15 de agosto de 2011, mediante acta No. 34.

*Olivero*

A la fecha de corte del examen, el 31 de diciembre de 2016 el fideicomiso se encuentra al día en las operaciones con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda de acuerdo al oficio No BEVLIQ-UIO-L-2017-O-354 en donde hace referencia a que el Fideicomiso canceló el 30 de diciembre de 2016 el dividendo de interés No 6, cuyo vencimiento fue el 13 de diciembre de 2016, por tanto se encontró al día en sus pagos; quedando un saldo de capital de 312 609,37 USD.

Este hecho se presentó debido que el Alcalde actuante en el período del 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, como representante legal del GAD Municipal y como responsable de dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, y; el Procurador Síndico que actuó en el período del 1 de enero y el 18 de noviembre de 2011, como asesor y representante judicial de la entidad; suscribieron el convenio de adhesión y aporte a un fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Ciudad Verde, donde se observó lo siguiente: 1) La transferencia de título de fideicomiso de un bien público consistente en un terreno de 5,9 hectáreas valorado en 69 300,00 USD que posteriormente fue gravado con una hipoteca a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda 2) La constitución del GAD Municipal como fiador solidario ante cualquier obligación asumida por el Fideicomiso donde se incluyó todos los créditos y deudas pendientes, conforme a la cláusula vigésima tercera del contrato de constitución del fideicomiso; 3) Que en la conformación de los miembros de la Junta del Fideicomiso, el GAD Municipal entró a la adhesión del Fideicomiso en desventaja al tener minoría con 1 solo vocal principal, de acuerdo a lo estipulado en la escritura de constitución del fideicomiso, con ello asumió un gran riesgo la municipalidad limitando la toma de decisiones más beneficiosas para la entidad, y que se vigile el cumplimiento de los objetivos por el cual se adhirió al fideicomiso; lo que ocasionó que por la adhesión al fideicomiso, se comprometan y pongan en riesgo recursos públicos tanto de forma directa como es el inmueble público transferido al fideicomiso y de forma indirecta, cualquier otro recurso público por constituirse el GAD Municipal como fiador solidario del fideicomiso; dando lugar a que se incumplan las siguientes disposiciones descritas en los artículos: 9 y 12 letra a), de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado; 22, letra a), b) y e) de la Ley Orgánica del Servicio Público; 130 del Código Orgánico de Finanzas Públicas; 164 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Procurador Síndico letra C.b) y C.d) del Reglamento Orgánico Funcional del Municipio de Santiago, vigente hasta el 31 de diciembre de 2014 y, las

*Diecisiete*

Normas de Control Interno, 100-01.- Control Interno, 100-03.- Responsables del Control Interno, 300 Evaluación del riesgo, 406-01.- Unidad de Administración de Bienes.

Los Concejales que actuaron en el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, como parte del Concejo Municipal, encargados de expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del GAD y al ser fiscalizadores de las acciones del ejecutivo; autorizaron la transferencia del inmueble de 5,9 hectáreas al fideicomiso y la suscripción del convenio de adhesión y aporte a un fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Ciudad Verde; y no conformaron la comisión de fiscalización y seguimiento, pese a que en sesión del Concejo Municipal se resolvió su conformación con el propósito de dar seguimiento al proyecto de vivienda, esto permitió que se desconozca el avance y cumplimiento de los objetivos del convenio de adhesión, y no se tomen acciones oportunas ante cualquier riesgo del GAD Municipal respecto al Fideicomiso; dando lugar a que se inobserven las siguientes disposiciones descritas en los artículos: 9 y 12 letra a), de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado; 22, letra a), b) y e) de la Ley Orgánica del Servicio Público; 130 del Código Orgánico de Finanzas Públicas; 58, letras c) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, las Normas de Control Interno, 100-01.- Control Interno, 100-03.- Responsables del Control Interno, 400 Actividades de Control, 401-03 Supervisión.

Con oficios números del 18 al 31 UAI-EECAF-GADMCS-AVAZ-2017, de 16 de marzo de 2017, se comunicó del particular a los Alcaldes, Ex Concejales, Directores de Planificación, Procuradores Síndicos, teniendo las siguientes respuestas:

En un documento conjunto, el Alcalde y el Procurador Síndico que actuaron en el período comprendido entre el 15 de mayo de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, emitieron respuesta mediante oficio N° 0215-A-GADMCS-2017, de 31 de marzo de 2017, donde manifestaron:

*“...frente al conocimiento de la existencia de referido fideicomiso mercantil...las primeras acciones en ser emprendidas de parte nuestra, fue proveernos de toda la documentación pertinente que dicho sea de paso, no existía en ninguno de los archivos de las diferentes dependencias municipales relacionadas con este tema, documentación que fue requerida tanto al Constituyente Promotor, cuanto a la Fiduciaria FIDUECUADOR S.A., para posteriormente proceder a realizar un análisis jurídico de las distintas condiciones legales a las cuales la municipalidad se adhirió, pudiéndose determinar que nunca se emitió o se requirió el más*

*W* *dieciocho*

*mínimo criterio jurídico, ni se sugirieron recomendaciones o ciertos condicionamientos que permitan proteger la inversión y aporte municipal al fideicomiso de un terreno de propiedad de la entidad de 5,9 hectáreas, pues indistintamente de los inconvenientes por los cuales atravesó el Constituyente promotor para el financiamiento del proyecto, claro está que lo realmente prudente era construir este Fideicomiso Mercantil Inmobiliario asegurándonos de que se cuente previamente con un indicado financiamiento, y no encontrarnos como así lo estamos, bajo la amenaza de que un bien inmueble que forma parte del capital de este fideicomiso se encuentra actualmente hipotecado al Banco Ecuatoriano de la Vivienda y que llegue a ser embargado...aparentemente al momento no existen inconvenientes legales con respecto a este proyecto, sin embargo no deja de ser una latente preocupación lo que sucederá en los meses posteriores...Por otra parte, ha sido evidente nuestra preocupación por la manera como el Ex Alcalde...y Ex Procurador Síndico..., suscribieron este fideicomiso adhiriendo a la municipalidad a condiciones que favorecían más al Constituyente Promotor que a los fines públicos...”*

Lo manifestado por los servidores ratifica el criterio de Auditoría, por cuanto la entidad en su momento se adhirió al fideicomiso dando por aceptado y en acuerdo todas sus cláusulas y condiciones que favorecían más al Constituyente Promotor que a los fines públicos, limitando la protección del aporte municipal al fideicomiso.

En un documento conjunto, los 5 Concejales que actuaron en el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, emitieron respuesta mediante oficio No. 001-EX-CONCEJO-GADMCS-2017, de 29 de marzo de 2017, donde mencionaron:

*“...el Concejo cantonal al cual pertenecemos, sino efectuamos ninguna observación fiscalizadora al respecto; ponemos de manifiesto ante este hecho que, ni el Señor Alcalde y los Directores de Planificación y Urbanismo, Obras Públicas y jurídico, hicieron llegar algún informe del porcentaje del estado de avance del proyecto o de la obra al concejo municipal; los concejales al no ser técnicos en la materia, actúan en materia legislativa y de fiscalización, en base a los informes de los asesores (Directores Departamentales...en varias ocasiones habíamos exhortado al Alcalde y los Directores Departamentales y Técnicos de la Municipalidad, realizar el seguimiento respectivo e informar al Concejo sobre el porcentaje de avance y cumplimiento de la obra en mención...ante esta falta de predisposición y la falta de los informes correspondientes y oportunos al concejo, pese a peticiones efectuadas por escrito y verbal al Señor Alcalde y Jefes Departamentales...el Concejo Municipal a través de la Comisión de mesa, se reúne con fecha 16 de diciembre de 2011 de manera inmediata...recomienda al Alcalde...efectúe los cambios respectivos para las Direcciones Departamentales, por la negligencia en la entrega de insumos que aporten a la labor fiscalizadora y legislativa del Concejo...”*

Lo manifestado por los servidores no modifica el criterio de Auditoría, por cuanto no existe registro, ni documento, tampoco resolución del Concejo en la que se designe la

*W*  
*diciembre*

Comisión de Fiscalización y Seguimiento del proyecto de vivienda, ejecutado por la compañía CONSARCRE CIA LTDA; además la documentación del Fideicomiso siempre lo resguardaba la Fiduciaria FIDUECUADOR S.A; y, la información y documentación de los procesos operativos del crédito al fideicomiso, con las planillas de avances, informes de fiscalización donde constaban los retrasos, avalúos y re avalúos, disponían siempre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda; sin que el GAD Municipal cuente con documentación alguna que le hubiera permitido dar seguimiento al proyecto y tomar las acciones correctivas oportunas; dejando todo en manos de terceros.

Con posterioridad a la conferencia final de resultados, 2 Concejales que actuaron en el período entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, mediante comunicación en documento conjunto, recibido el 21 de abril de 2017 expresaron:

*“...2. En las conclusiones que se expresan en el borrador del informe del informe del examen especial a los procesos de formulación, suscripción y seguimiento de los convenios de adhesión y aporte a los fideicomisos en la dirección jurídica y demás unidades relacionadas en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Santiago, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre del 2016, realizado por la Unidad de Auditoría Interna del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Santiago, en donde pesa en nuestra contra. Cito textualmente: “No conformaron la comisión de fiscalización y seguimiento” y además cita la inobservancia del Art. 58 del COOTAD literal c) y d). Frente a este dictamen, en derecho, obedeciendo al Art. 60 ATRIBUCIONES DEL ALCALDE O ALCALDESA en el literal c) “Convocar y presidir con voz y voto dirimente las sesiones del concejo municipal, para la cual deberá proponer el orden del día de manera previa”. Podemos demostrar que el señor Alcalde en ningún orden del día de ninguna sesión ordinaria o extraordinaria ha convocado a formar la comisión de fiscalización y seguimiento pese a que la resolución No. 34 de la sesión ordinaria del concejo del 15 de agosto del 2011 lo manda a realizar, teniendo en cuenta que es mandato constitucional de cumplir y hacer cumplir leyes, ordenanzas, resoluciones y acuerdos...”*

*3. El Art. 329 del COOTAD PROHIBICIONES A LOS MIEMBROS DE LOS LEGISLATIVOS en el literal i) “Atribuirse la representación del Gobierno autónomo Descentralizado, tratar de ejercer aislada o individualmente atribuciones que a éste competen, o anticipar o comprometer las decisiones del órgano legislativo respectivo”. Por lo tanto se demuestra que fue imposible por iniciativa de los concejales realizar dicha comisión...”(Sic)*

Por su parte 3 Concejales que actuaron en el período entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, mediante documentos separados, bajo un mismo texto, recibido el 21 de abril de 2017, mencionaron:

 veinte.

*“...resulta de suma importancia indicar que fue y es obligación de la fiduciaria mantener un correcto sistema de control interno que contribuya adecuadamente a administrar los riesgos asociados al negocio fiduciario que ha sido objeto de auditoría y de esta contestación...para cumplir esta obligación la fiduciaria debió realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación. Esto está establecido en el Título II, subtítulo III, Capítulo I, Sección III, art. 30 CRCNV, y jamás se puede aceptar que dicha obligación se pretenda endosar a los concejales, que lo único que hicimos es cumplir con lo que establece el COOTAD...”*

*“...el significado de un acto administrativo, toda vez que auditoría Interna se ha enfocado exclusivamente a buscar posibles desviaciones que podrían acarrear responsabilidades a la administración comprendida entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, sin tomar en cuenta que el período del examen debió abarcar también después del 14 de mayo de 2016 y olvidándose también que las decisiones administrativas que toma un alcalde y procurador síndico, no lo hacen como personas naturales, sino que lo hacen por la representación legal que tienen por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, similar cosa sucede con los Concejales, esto lo manifiesto toda vez que, se ha dejado a un lado las actuaciones posteriores que deben seguir ejerciendo el actual Alcalde y Concejales, esto, sin pretender reconocer alguna posible desviación...que también están dentro del período objeto de la auditoría y porque no se les notificó...Si se debió nombrarse una comisión ¿ porque los Concejales que están actuando desde el 15 de mayo de 2014 no lo nombraron?. Esto lo manifiesto considerando que la resolución mencionada por auditoría interna no indica cuando debe nombrarse...” (Sic)*

Lo manifestado por los 5 Concejales no modifica el criterio de Auditoría, por lo siguiente:

1. Si bien es cierto las atribuciones de incorporar en sesiones de concejo, como orden del día para tratar la conformación de la comisión de fiscalización y seguimiento al Fideicomiso, correspondía al Alcalde, pero como Concejales y quienes resolvieron la conformación de dicha comisión no realizaron gestión alguna ni pedido al ejecutivo para tratar tal conformación;
2. El manejo del fideicomiso le correspondía a la fiduciaria como es FIDUECUADOR, pero la presente acción de control está dirigida a la adhesión al fideicomiso por parte del GAD Municipal y la actuación de sus servidores públicos frente a dicha adhesión, por lo tanto, el manejo del fideicomiso por parte de la fiduciaria no es nuestra competencia; y,
3. La conformación o no de la comisión de fiscalización y seguimiento al Fideicomiso, por parte de los Concejales del nuevo período, no les exime de responsabilidad.

  
continuo

Por lo expuesto el Alcalde que actuó en el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014; el Procurador Síndico que actuó en el período del 1 de enero y el 18 de noviembre de 2011; y, los Concejales que actuaron en el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014 no actuaron de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador; artículo 83.- Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la Ley: "...1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente...", artículos 226 y 233 ibídem; en consecuencia el Alcalde y Concejales incumplieron sus atribuciones y obligaciones dispuestas en el artículo 77 Máximas autoridades, titulares y responsables, número 1.- Titular de la entidad, letras a), d) y h); el Procurador Síndico, número 2.- Autoridades de las unidades administrativas y servidores, letra a) y c), de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado.

### Hecho Subsecuente

Posterior al corte del examen, esto es al 31 de diciembre de 2016, el crédito reestructurado en junio de 2016, sigue su período de gracia de acuerdo al contrato; hasta el mes de marzo de 2017, fecha en la que de acuerdo a la tabla de amortización el Fideicomiso debió cancelar su primera cuota de capital más interés, sin embargo de acuerdo al oficio No BEVLIQ-UIO-L-2017-O-505, del 29 de marzo de 2017, el Liquidador del Banco Ecuatoriano de la Vivienda señaló:

*"...El crédito al constructor reestructurado No 02EST0206, concedido por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario CIUDAD VERDE, y cuyo dividendo No 9 venció el 13 de marzo de 2017, por \$32.412,51 refleja haberse realizado un abono por la cantidad de \$715,70 el 13 de febrero de 2017, manteniendo un saldo pendiente de cancelar de \$31.810,21 por consiguiente el cliente en referencia no se encuentra al día en los pagos..."*

También con oficio No BEVLIQ-UIO-L-2017-O-608, del 17 de abril de 2017, el Liquidador del Banco Ecuatoriano de la Vivienda señaló:

*"...El crédito al constructor reestructurado No 02EST0206, concedido por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario CIUDAD VERDE... el dividendo No 10 venció el 12 de abril de 2017, por \$32.420,62. El valor total vencido al 17 de abril de 2017 es de \$.64.392,11..." (Sic)*

De acuerdo a la cláusula octava de contrato de reestructuración, señala que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en Liquidación se reserva el derecho de declarar de plazo vencido el préstamo y proceder con la ejecución de la obligación por vía coactiva, si el deudor incumpliere con las obligaciones como se detallan entre otras las siguientes:

*WJ Ventidós*

- Por incumplimiento o retraso de una o más cuotas o dividendos.
- Si no se ejecutaren las obras de conformidad con los parámetros técnico-económicos, establecidos por los estudios de soporte presentados por el prestatario para poder acceder a la reestructuración de la deuda.

A esto se suma que de acuerdo a la escritura de constitución del fideicomiso, en la cláusula veinte y tres punto uno, señala lo siguiente:

*“...Todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los del CONSTITUYENTE PROMOTOR y los CONSTITUYENTES ADHERENTES, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, constituyéndose en fiadores solidarios del FIDEICOMISO...”*

Por lo que el GAD Municipal del cantón Santiago, en caso de incumplimiento de la obligación del Fideicomiso, será fiador solidario por la deuda reestructurada de 312 609,37 USD, donde se encuentran comprometidos tanto el bien transferido al Fideicomiso como cualquier otro recurso público de la entidad.

Se deja claro que en el presente examen dentro del período analizado, no se ha determinado responsabilidades civiles debido a que no se ha causado un perjuicio económico a la Institución por la adhesión al fideicomiso, en razón que al corte del examen al 31 de diciembre de 2016, no se ejecutó ni se liquidó el mismo, como también, por la reestructuración de la deuda, no se impulsó el juicio coactivo seguido por el BEV en contra del Fideicomiso donde se encuentran comprometido recursos públicos, por tal motivo, en lo posterior, en caso de darse algún hecho de esta naturaleza, y de ser el caso y en una nueva acción de control se determinará las responsabilidades que correspondan.

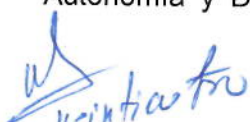
## **Conclusión**

El Alcalde que actuó en el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014; como representante legal del GAD Municipal y como responsable de dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, y; el Procurador Síndico que actuó en el período del 1 de enero y el 18 de noviembre de 2011, como asesor y representante judicial de la entidad; suscribieron el convenio de adhesión y aporte a un fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Ciudad Verde, donde se observó lo

*W*  
*veintitres*

siguiente: 1) La transferencia de título de fideicomiso de un bien público consistente en un terreno de 5,9 hectáreas valorado en 69 300,00 USD que posteriormente fue gravado con una hipoteca a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda 2) La constitución del GAD Municipal como fiador solidario ante cualquier obligación asumida por el Fideicomiso donde se incluyó todos los créditos y deudas pendientes, conforme a la cláusula vigésima tercera del contrato de constitución del fideicomiso; 3) Que en la conformación de los miembros de la Junta del Fideicomiso, el GAD Municipal entró a la adhesión del Fideicomiso en desventaja al tener minoría con 1 solo vocal principal, de acuerdo a lo estipulado en la escritura de constitución del fideicomiso, con ello asumió un gran riesgo la municipalidad limitando la toma de decisiones más beneficiosas para la entidad, y que se vigile el cumplimiento de los objetivos por el cual se adhirió al fideicomiso; dando lugar a que se incumplan las siguientes disposiciones descritas en los artículos: 9 y 12 letra a), de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado; 22, letra a), b) y e) de la Ley Orgánica del Servicio Público; 130 del Código Orgánico de Finanzas Públicas; 164 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Procurador Síndico letra C.b) y C.d) del Reglamento Orgánico Funcional del Municipio de Santiago, vigente hasta el 31 de diciembre de 2014 y, las Normas de Control Interno, 100-01.- Control Interno, 100-03.- Responsables del Control Interno, 300 Evaluación del riesgo, 406-01.- Unidad de Administración de Bienes.

Los Concejales que actuaron en el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 14 de mayo de 2014, como parte del Concejo Municipal, encargados de expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del GAD y al ser fiscalizadores de las acciones del ejecutivo; autorizaron la transferencia del inmueble de 5,9 hectáreas al fideicomiso y la suscripción del convenio de adhesión y aporte a un fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Ciudad Verde; y no conformaron la comisión de fiscalización y seguimiento, pese a que en sesión del Concejo Municipal se resolvió su conformación con el propósito de dar seguimiento al proyecto de vivienda, esto permitió que se desconozca el avance y cumplimiento de los objetivos del convenio de adhesión, y no se tomen acciones oportunas ante cualquier riesgo del GAD Municipal respecto al Fideicomiso; dando lugar a que se inobserven las siguientes disposiciones descritas en los artículos: 9 y 12 letra a), de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado; 22, letra a), b) y e) de la Ley Orgánica del Servicio Público; 130 del Código Orgánico de Finanzas Públicas; 58, letras c) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, las Normas de Control Interno, 100-01.- Control

  
12/11/2014

Interno, 100-03.- Responsables del Control Interno, 400 Actividades de Control, 401-03 Supervisión. Lo que ocasionó que por la adhesión al fideicomiso, se comprometan y pongan en riesgo recursos públicos tanto de forma directa como es el inmueble público transferido al fideicomiso y de forma indirecta, cualquier otro recurso, por constituirse el GAD Municipal como fiador solidario del fideicomiso.

## **Recomendaciones**

### **Al Alcalde**

1. Aplicará mecanismos de control interno y políticas de evaluación y seguimiento para los convenios con entidades públicas y privadas suscritos por la entidad, a fin de que permitan verificar su cumplimiento desde la suscripción hasta su liquidación.
2. Dispondrá al Procurador Síndico, que en los convenios que se suscriban, se analice adecuadamente las condiciones favorables para la entidad y que no se ponga en riesgo los recursos públicos.



Ing. Vladimir Astudillo Zúñiga

**AUDITOR GENERAL INTERNO**

