



# CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

DIRECCIÓN NACIONAL DE AUDITORÍAS INTERNAS

**DNAI-AI-0049-2017**

**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS**

**INFORME GENERAL**

**a los arriendos de bienes inmuebles de propiedad del IESS en la Dirección Provincial de Pichincha y dependencias relacionadas**

**TIPO DE EXAMEN :**

**EE**

**PERIODO DESDE :** 2012-01-01

**HASTA :** 2016-12-31

**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - IESS**

**Examen especial a los arriendos de bienes inmuebles de propiedad del IESS en la Dirección Provincial de Pichincha y dependencias relacionadas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2016**

**AUDITORÍA INTERNA**

---

Quito - Ecuador

## RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

<b>ARCOTEL</b>	Agencia de Regulación y Control de Telecomunicaciones
<b>ART</b>	Artículo
<b>BIESS</b>	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
<b>CD</b>	Consejo Directivo
<b>CEEAL</b>	Colegio Ecuatoriano Español América Latina
<b>CPC</b>	Código de Procedimiento Civil
<b>DINAC</b>	Dirección Nacional de Avalúos y Catastros
<b>FUNLIF</b>	Fundación Libertad, Igualdad y Fraternidad
<b>GAD</b>	Gobierno Autónomo Descentralizado
<b>IESS</b>	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
<b>INCOP</b>	Instituto Nacional de Contratación Pública
<b>IPC</b>	Índice de Precio al Consumidor
<b>IVA</b>	Impuesto al Valor Agregado
<b>LOSEP</b>	Ley Orgánica del Servicio Público
<b>SRI</b>	Servicio de Rentas Internas
<b>RISE</b>	Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano
<b>RUC</b>	Registro Único de Contribuyentes
<b>S.A</b>	Sociedad Anónima
<b>SPAGEP</b>	Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha
<b>USD</b>	Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica

## ÍNDICE

<u>DETALLE</u>	<u>PÁGINAS</u>
Carta de presentación	1
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INFORMACIÓN INTRODUCTORIA</b>	2
Motivo del examen	2
Objetivo del examen	2
Alcance del examen	3
Base legal	4
Estructura orgánica	5
Objetivos Estratégicos de la Dirección Provincial de Pichincha	6
Montos de recursos examinados	6
Servidores relacionados	6
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>RESULTADOS DEL EXAMEN</b>	
Seguimiento de recomendaciones	7
Falta de control de las llaves de acceso a inmuebles arrendados	25
Archivo incompleto de expedientes de procesos judiciales en materia de arrendamiento	29
Falta de actualización de cánones arrendaticios de lotes que forman parte de los predios denominados El Batancito, San José de Iñaquito y la Pradera 2	32
Falta de entrega del inmueble "El Batancito - lote 54" con sentencia de desalojo que además utiliza el lote 53 sin cancelar el canon arrendaticio	106
Pensiones locativas impagas y sin actualizar del predio "El Batancito, lote 101 - La Bombonerita"	113
Contratos de arrendamiento con una cláusula de incremento de las pensiones locativas de acuerdo con el IPC sin ejecutarse y renovado por falta de notificación del desahucio:	123
- Edificio Benalcázar	140
- Unidad Educativa	149
- Parqueaderos	
Falta de pago de pensiones locativas y desembolsos por mantenimiento de predios	158
- Damián Miranda	159
- Lotes 42 y 43 A	170

## **DETALLE**

## **PÁGINAS**

Falta de acciones legales permitió que el arrendatario y la ocupante del predio continúen utilizándolo sin actualizar las pensiones locativas	184
Procesos especiales de consignación con las firmas y rúbricas del arrendatario, quien falleció el 26 de enero de 2015	197
Inmuebles arrendados a la persona natural con RUC 1713211611001 sin publicarlos en el portal de compras públicas ni presentar los requisitos y garantías respectivas	215
Eliminación de cánones pendientes de cobro sin sustento y diferencia en la determinación de nuevo canon	230
Predios de propiedad del IESS con litigios pendientes de resolver por las Autoridades Jurisdiccionales no permitieron la actualización de las pensiones locativas	245
Falta de impulso de procesos legales impidió citar al arrendatario, desalojarlo y recuperar el inmueble de propiedad del IESS denominado "La Pradera 2"	254
Proceso de arrendamiento y utilización del lote "La Pradera 2" arrendado a una persona jurídica en proceso de liquidación del cual la persona natural que firmó el contrato de arrendamiento como Representante Legal por sus propios derechos suscribió un contrato de subdistribución	265
Emisión de informes técnicos para suscribir contratos de arrendamiento con el cónyuge y parientes de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de una servidora de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y subarriendo de inmuebles	273
Inmueble denominado "El Batancito - lote 9" arrendado a terceros sin haber suscrito un contrato de arrendamiento con el IESS	294

## **ANEXOS AL INFORME**

Anexo 1:	Servidores relacionados
Anexo 2	Detalle de los previos analizados
Anexo 3	Interés por mora no cobrados



004

Ref. Informe aprobado el

Quito,

Señor  
**Presidente y Miembros del Consejo Directivo**  
**Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**  
Presente

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial a los arriendos de bienes inmuebles de propiedad del IESS en la Dirección Provincial de Pichincha y dependencias relacionadas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 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 examinadas no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden, se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

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

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

Atentamente,  
Dios, Patria y Libertad,

Eco. María Cristina Orbe  
**AUDITORA INTERNA IESS**

## CAPÍTULO I

### INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

#### Motivo del examen

El examen especial practicado en la Dirección Provincial de Pichincha del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se realizó de conformidad a la Orden de Trabajo 0005-IESS-AI-2017 de 16 de enero de 2017, la que fue modificada con oficios 02588-DAI y 06355-DAI de 27 de enero y 7 de marzo de 2017, con la autorización de la Directora de Auditorías Internas, encargada; y, en cumplimiento al Plan Operativo de Control 2017 de la Unidad de Auditoría Interna del IESS.

#### Objetivo del examen

Evaluar el cumplimiento de la normativa vigente en el período de análisis para el arrendamiento de los bienes inmuebles.

#### Alcance del examen

Se analizaron los arriendos de bienes inmuebles de propiedad del IESS en la Dirección Provincial de Pichincha y dependencias relacionadas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016.

El análisis comprendió los procesos precontractual, contractual, pago de pensiones locativas y causas judiciales en materia de arrendamiento relacionadas con los predios 131155, 0131156, 194505, 0312224, 412316, 415426 y 3531270 denominados: Edificio Benalcázar, Damián Miranda II, El Batancito, lotes: 2, 3, 4, 5, 9, 10B, 30, 31, 32, 36, 39, 42, 43A, 46, 51, 53, 54, 86, 93, 101, 108; San José de Iñaquito, lotes ubicados en las calles Benalcázar y Olmedo; Luis Cordero y avenida Río Amazonas; avenidas Río Coca, De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes; avenidas América, República y Veracruz entre Mañosca, Juan Galindez y Naciones Unidas; y, la Pradera I y II, situados en las Avenidas Amazonas y Eloy Alfaro.

DOS 27

Se excluye de esta acción de control el pago de servicios básicos de los inmuebles arrendados, pues a un mismo predio se lo subdividió en lotes, en los que funcionan unidades médicas u oficinas del IESS, otros están abandonados; y, existen instalados varios suministros de agua y luz unos a nombre del IESS y otros a nombre de terceras personas, que en algunos casos no son arrendatarios pero no se especifica el área a la que se provee estos servicios.

### **Base legal**

Con Decreto Supremo 9, de 23 de junio de 1970, publicado en el Registro Oficial 6, de 29 de junio de 1970, se suprimió el Instituto Nacional de Previsión; y, con Decreto 40, de 2 de julio de 1970, se transformó la Caja Nacional del Seguro Social en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que continúa vigente con la Ley de Seguridad Social publicada en Suplemento de Registro Oficial 465, de 30 de noviembre de 2001.

El artículo 16 de la Ley de Seguridad Social estableció la naturaleza jurídica del IESS como una entidad pública descentralizada, creada por la Constitución Política de la República, dotada de autonomía normativa, técnica, administrativa, financiera y presupuestaria, con personería jurídica y patrimonio propio, que tiene por objeto indelegable la prestación del Seguro General Obligatorio en todo el territorio nacional.

La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008, en su artículo 370 establece que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es una entidad autónoma regulada por la Ley, que será responsable de la prestación de las contingencias del seguro universal obligatorio a sus afiliados.

La división geográfica y circunscripción territorial de la Dirección Provincial de Pichincha es de nivel 4, según lo establecido en los artículos 20 y 5 de los Reglamentos Orgánico Funcionales del IESS aprobados por el Consejo Directivo con Resoluciones C.D. 021 de 13 de octubre de 2003 y C.D. 457 de 8 de agosto de 2013.

El Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, expidió el Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, con el objetivo de dotar a las direcciones provinciales, en cada circunscripción territorial, de un marco referencial de administración, custodia,

TRES 27



mantenimiento y procedimientos internos para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS; establecer parámetros para la fijación de los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles, de acuerdo con las características y condiciones en que se encuentre el inmueble; efectuar el registro, control y manejo contable del ingreso de las rentas producto del arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad institucional; y, cumplir con las normas de administración y protección del patrimonio del IESS.

### **Estructura orgánica**

La estructura de la Dirección Provincial de Pichincha del 1 de enero de 2012 al 7 de agosto de 2013 estuvo conformada, entre otras por la Subdirección de Servicios Internos de la que dependían las Unidades de Ejecución Presupuestaria, Contabilidad y Tesorería; y, de Servicios Generales, que según lo establecido en los artículos 27 y 28 de la Resolución C.D. 021 de 13 de octubre de 2003, vigente hasta el 7 de agosto de 2013, las funciones de la primera fueron: el registro contable, la custodia y la ejecución de los títulos por cobrar y las garantías a favor del IESS; así como la elaboración y entrega de los informes mensuales de ejecución de los ingresos; y la segunda área fue la responsable del control del uso, mantenimiento y conservación adecuados del equipamiento de las oficinas, locales y sedes sociales del Instituto.

A partir del 8 de agosto de 2013, se crean las Subdirecciones Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica y de Servicios Corporativos, asignándoles entre otras funciones la supervisión de las actividades de inventario de bienes inmuebles, equipamiento de oficinas, locales y sedes sociales de propiedad del IESS en la provincia; y, a la última se le asignó la responsabilidad de ejecutar los procesos presupuestarios, contables y de tesorería del ámbito de su gestión, en la circunscripción provincial, con sujeción a los sistemas de control previo y concurrente establecidos por la autoridad rectora sobre esta materia; así como de preparar y presentar la liquidación de la ejecución presupuestaria e informes de las transacciones financieras, según lo establecido en los artículos 3.6 letra j) y 3.7 letras h) e i) de la Resolución C.D. 457.

La Procuraduría General, es el órgano encargado de asesorar y patrocinar a las dependencias del IESS en materia legal, en defensa de sus intereses en las vías administrativa o judicial, según lo dispuesto en el numeral 2.8 de la Resolución C.D. 457 de 8 de agosto de 2013.

CUATRO 24

En la Dirección Nacional de Infraestructura se realiza la depuración y actualización del catastro de bienes inmuebles de propiedad del IESS, según lo dispuesto en los artículos 90 y numeral 2.4.4 letra k) de las Resoluciones C.D. 021 y 457 de 13 de octubre de 2003 y 8 de agosto de 2013.

En el Reglamento Orgánico Funcional del IESS, emitido con Resolución C.D. 457 de 8 de agosto de 2013, y sus reformas contenidas en Resoluciones C.D. 483 de 13 de abril de 2015 y 497 de 18 de septiembre de 2015, consta la siguiente estructura de la Dirección Provincial de Pichincha (Nivel 4) y de las unidades a ser examinadas, con sus respectivos niveles de reporte:

En el ámbito Nacional:

Nivel Directivo: 1. Consejo Directivo  
Nivel Ejecutivo: 2. Dirección General  
Nivel Asesor: 2.8 Procuraduría General  
Nivel Operativo: 2.4.4 Dirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento  
2.5.1 Dirección Nacional de Gestión Financiera

En el ámbito Provincial:

Nivel Ejecutivo: 3. Dirección Provincial  
Nivel Operativo: 3.6 Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión estratégica  
3.7 Subdirección Provincial de Servicios Corporativos

### **Objetivos de la Dirección Provincial de Pichincha**

En el Plan Estratégico del IESS, aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 474 de 10 de diciembre del 2014, en el que encuentran alineadas las Direcciones Provinciales de IESS, consta los siguientes objetivos:

- Incrementar la calidad, calidez y oportunidad en el acceso y entrega de las prestaciones y servicios institucionales a nivel nacional.
- Incrementar el acceso al aseguramiento universal obligatorio de la población ecuatoriana urbana, rural y en el exterior.

CINCO 24

- Incrementar la eficiencia institucional del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Reducir el déficit actuarial de cada uno de los fondos.
- Incrementar el uso eficiente de los recursos financieros y fondos prestacionales.

**Monto de recursos examinados**

El monto de recursos examinados por arrendamiento de inmuebles de la Dirección Provincial de Pichincha analizados fue de 6 961 384,02 USD, según consta en el memorando IESS-SDPSCP-2017-0476-M de 8 de febrero de 2017, emitido por la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, al equipo de auditoría, conforme se cita a continuación:

Seguro	Años					TOTAL USD
	2012	2013	2014	2015	2016	
Ingresos por inmuebles arrendados	1 128 583,43	1 952 331,49	1 530 376,92	1 244 842,97	1 105 249,21	6 961 384,02

En anexo 2 consta el detalle de los predios analizados

**Servidores relacionados**

Anexo 1  
SEIS 24

## CAPÍTULO II

### RESULTADOS DEL EXAMEN

#### Seguimiento de Recomendaciones

La Contraloría General del Estado, a través de la Dirección de Auditoría de Desarrollo Seccional y Seguridad Social efectuó el examen especial "al control administrativo y registro contable de los bienes inmuebles de propiedad del IESS", por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2013, emitiendo el informe DADSySS-0053-2015, que fue aprobado el 5 de agosto de 2015.

Respecto de la implementación de las recomendaciones, los Directores Generales del IESS de los periodos comprendidos entre el: 25 de mayo de 2015 y el 29 de enero de 2016; y, 28 de abril de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, emitieron las Resoluciones Administrativas: IESS-DG-2015-0002-RFDQ de 26 de mayo de 2015; IESS-DG-2016-00010-FDQ de 29 de abril de 2016, estableciendo en similares términos en el artículo 8, que el Coordinador de la Comisión de Seguimiento de la Dirección General, en su nombre y representación efectúe todas las acciones necesarias para el cumplimiento inmediato de lo dispuesto por los órganos de control; así como solicite se realicen las acciones necesarias y presenten la documentación de respaldo.

En cumplimiento a las disposiciones emitidas, el Analista Administrativo que cumplió funciones de Coordinador de la Comisión de Seguimiento de la Dirección General, con memorandos: IESS-DG-2015-1600, 1601 y 1602-M de 13 de octubre de 2015, solicitó a la Directora Provincial de Pichincha, al Director Nacional de Infraestructura y Procurador General del IESS por los periodos comprendidos entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; 17 de septiembre de 2015 y el 31 de marzo de 2016; y, 22 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, en su orden, el cumplimiento de las recomendaciones 1 a la 10 del Informe 22499-DADSySS; y, con memorandos: IESS-DG-2016-0187, 616, 626, 1378 y 2158-M de 17 de febrero; 8 y 11 de abril; 4 de agosto y 17 de noviembre de 2016, insistió en su pedido debido a que las mismas se encuentran en estado de incumplidas, según se presenta a continuación:

SIEE M

**Comentario: Falta de control, inspección y mantenimiento de bienes inmuebles de la Dirección Provincial de Pichincha**

*"... Recomendación 1.- Al Director General del IESS.- Dispondrá y vigilará que los titulares de la Dirección Provincial de Pichincha y Dirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, coordinen la programación y ejecución de inspecciones físicas periódicas a los bienes inmuebles que permitan verificar el estado de los mismos, se dejará constancia de las novedades encontradas en el respectivo informe de inspección, el cual deberá contener entre otros, las condiciones actuales del inmueble identificando los bienes productivos e improductivos, el nivel de ocupación de los predios, la documentación legal que respalda su uso, las necesidades de mejoramiento, conservación y saneamiento, con la finalidad de que la institución tenga información actualizada de estos bienes para la toma de decisiones oportuna por parte las autoridades de la Institución especialmente respecto a la ocupación ilegal y de subarriendo de los inmuebles..."*

**Estado actual: No cumplida**

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 y el Director Nacional de Infraestructura del período comprendido entre el 17 de septiembre de 2015 y 31 de marzo de 2016, con memorandos: IESS-DNIE-2015-1466-M, IESS-DNIE-2015-1601-M, IESS-DNIE-2016-0242-M, IESS-DPP-2016-1366-M, IESS-DPP-2016-1927-M, de 27 de octubre, 25 de noviembre de 2015; 21 de marzo, 25 de abril y 10 de junio de 2016, informaron al Analista Administrativo que cumplió funciones de Coordinador de la Comisión de Seguimiento de la Dirección General, que se realizaron reuniones de trabajo, en las que se establecieron las directrices para dar cumplimiento a las recomendaciones, se elaboraron cronogramas de inspecciones, fichas técnicas, se presentó el catastro para su depuración; sin embargo, en los archivos no consta documentación que demuestre las decisiones tomadas por parte de los Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, respecto de la ocupación ilegal, subarriendo e inmuebles abandonados, deteriorados, sin mantenimiento y que no cuentan con las respectivas seguridades, a manera de ejemplo se citan los predios ubicados en la avenida de las Palmeras junto al Hospital del Día El Batán y la antigua fábrica Inca, situada en la entrada a Uyumbicho, por lo que las observaciones persisten, según se demuestra:

OLHO 27

Av. Las Palmeras junto al Hospital del día el Batán



*“... **Recomendación 2.- Al Director General del IESS.-** Dispondrá al Director Nacional de Infraestructura y Equipamiento y a la Directora Provincial de Pichincha, efectúen el análisis de los inmuebles que no están siendo utilizados por la Institución, sustentando los resultados en criterios técnicos para que la entidad proceda, de ser pertinente con su enajenación. En el caso de los inmuebles que fueron ocupados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, vigilará que se continúen y concluyan las gestiones en curso con dicha entidad, hasta la suscripción de un acuerdo entre las dos Instituciones, velando por los intereses Institucionales y de los afiliados...”*

**Estado actual: No cumplida**

La Directora Provincial de Pichincha y el Director Nacional de Infraestructura, en cumplimiento a lo dispuesto por el Director General del IESS, con Resolución Administrativa IESS-DG-2015-0002-RFDQ de 26 de mayo de 2015, remitieron los memorandos: IESS-DNIE-2015-1466-M, IESS-DNIE-2015-1601-M, IESS-DNIE-2016-0242-M, IESS-DPP-2016-1366-M, IESS-DPP-2016-1927-M, IESS-SDPAGEP-2016-0523-M, IESS-SDPAGEP-2016-0841-M IESS-SDPAGEP-2016-0888-M de 27 de octubre y 25 de noviembre de 2015; 21 de marzo, 25 de abril, 10 de junio, 24 de agosto, 29 de noviembre y 13 de diciembre de 2016, informando al Coordinador de la Comisión de Seguimiento de la Dirección General, que el Consejo Directivo con Resolución C.D. 510 de 25 de febrero de 2016, autorizó a la Dirección General del IESS, entregue al BIESS, las propiedades de uso no institucional a nivel Nacional; así como remitieron los informes con el detalle de bienes improductivos e informaron que se mantuvo varias reuniones con funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para establecer los valores reales de los predios afectados y con ello suscribir los respectivos convenios; sin embargo, no se ha concretado este acuerdo.

NUEVE *W*

**Comentario: No existe control y supervisión en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles**

*"... Recomendación 3.- Al Director General del IESS.- Dispondrá y vigilará que la Directora Provincial de Pichincha en coordinación con el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica y los servidores del área de propiedades, realicen el levantamiento de la información de todos los contratos de arriendo de inmuebles, y determinen la vigencia de los plazos establecidos en cada uno; y, en aquellos en que el plazo esté por terminar o vencido, se realice el respectivo análisis para su renovación, siempre que sea acorde a los intereses del IESS y en procura de salvaguardar el patrimonio institucional..."*

**Estado actual: No cumplida**

Los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 no remitieron la documentación que demuestre que se emitieron disposiciones; así como de la supervisión del cumplimiento de la recomendación 3; sin embargo, en la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, existe un inventario de los predios entregados en arrendamiento, se han levantado fichas con datos del predio, ocupante, metros arrendados, canon, plazos, entre otros, se están conformando expedientes por cada contrato; no obstante, éstos se encuentran incompletos, tampoco se ha efectuado un análisis de la procedencia de renovación pues se suscribieron contratos de arrendamiento por cánones inferiores a los establecidos en la Resolución C.D. 350, sin precautelar los intereses del IESS.

**Comentario: No existe control y supervisión en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles**

*"... Recomendación 4.- Al Director General del IESS.- Dispondrá al Procurador General del IESS, que coordine con el Director Provincial de Pichincha, para que realice un análisis exhaustivo de todos los procesos judiciales que mantiene la Dirección Provincial de Pichincha del IESS en contra de los inquilinos de los bienes inmuebles que administra para determinar el estado en el que se encuentran, el cumplimiento del debido proceso y la continuación de las acciones legales pertinentes en cada causa judicial; con la finalidad de que el IESS disponga de estos inmuebles en procura de salvaguardar el patrimonio de la Institución.*

**Estado actual: No cumplida**

DIEZ 27

El Procurador General del IESS del período comprendido entre el 22 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, no remitió documentación que evidencie las acciones de coordinación efectuadas con el Director Provincial de Pichincha para realizar un análisis exhaustivo de los procesos judiciales de los inmuebles que se encuentran dentro de esta circunscripción territorial, ni atendió los requerimientos efectuados por la Directora Provincial de Pichincha y la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, constantes en los memorandos IESS-DPP-2015-3524-M de 9 de noviembre de 2015 e IESS-SDPAGEP-2016-0512 y 530-M de 17 y 26 de agosto de 2016; referentes a 144 arrendatarios que se encontraban en mora; y la emisión del criterio jurídico y directrices que permitan subsanar las inconsistencias presentadas en contratos de arrendamiento, pues no les informó que se requería información adicional para el inicio de acciones legales; así como, que la emisión del criterio jurídico se efectúa por disposición de la Directora General; lo que ocasionó que los servidores no cuenten con la asesoría y criterios de absolución de consultas para la toma de decisiones respecto de los inmuebles de propiedad del IESS ocupados de manera ilegal o que cancelan cánones inferiores a los establecidos en la Resolución C.D. 350, en procura de salvaguardar el patrimonio de la Institución.

*“... **Recomendación 5.- A la Directora Provincial de Pichincha.-** Dispondrá y vigilará que el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica en coordinación con los servidores del área de propiedades de esta Unidad Administrativa, realicen la revisión de los cánones de arrendamiento con el objetivo de asegurar que estos valores se encuentren actualizados y calculados en función del avalúo municipal del año en que se suscriban los contratos o sus renovaciones y los criterios técnicos emitidos por la DINAC para el avalúo de inmuebles y de ser el caso se realizarán liquidaciones económicas y su recaudación en función del canon de arrendamiento vigente según Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011...”.*

**Estado actual: No cumplida**

Los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 no remitieron la documentación que demuestre que se emitieron disposiciones y se efectuaron acciones que permitan la revisión de los cánones de arrendamiento; así como, de la supervisión del cumplimiento de la recomendación 5, pues existen inmuebles arrendados, tales como: departamentos, locales comerciales, oficinas, terrenos con y sin edificación, de los que corresponden para arrendamiento en la circunscripción de la provincia de Pichincha, constan predios que cuentan con

ONCE M



contratos que datan desde 1986 y que hasta la fecha de corte de nuestro examen, esto es al 31 de diciembre de 2016, continúan siendo utilizados por los arrendatarios, los valores pactados se establecieron en sucres; no obstante, al convertirlos a dólares los cánones son de: 3,20 USD; 8,32 USD; 69,00 USD, entre otros, por terrenos ubicados en las calles Río Coca y Joel Polanco, con extensiones de 1.027,50m<sup>2</sup>; 1.832,00m<sup>2</sup> y 110,00m<sup>2</sup>; en el registro "Control Cartera de Arrendatarios", constan incrementos por negociaciones verbales realizadas con otros inquilinos que cancelan 170,00 USD y 260,00 USD por lotes situados en la calle Veracruz; y, otros en la Av. Eloy Alfaro con una superficie de 1.403,40m<sup>2</sup> y 996,00m<sup>2</sup>.

#### **Comentario: Inmueble arrendado en mal estado**

*"... **Recomendación 6.- Al Director General del IESS.-** Dispondrá y vigilará que el Director Nacional de Equipamiento e Infraestructura y la Directora Provincial de Pichincha, conjuntamente con su personal técnico y legal, realicen un estudio de áreas y estructuras de los inmuebles destinados para el arriendo, con el objetivo de determinar su estado y pertinencia de continuar con su arrendamiento de cuyos resultados informará al Consejo Directivo del IESS para la respectiva toma de decisiones sobre el destino que se dé a estos bienes inmuebles, velando por la seguridad física de las personas que actualmente arriendan el inmueble y los intereses institucionales..."*

*"... **Recomendación 7.- A la Directora Provincial de Pichincha.-**Dispondrá al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha que previo a la elaboración, suscripción y renovación de los contratos de arrendamiento, éstos cuenten con los informes técnicos y legales en los cuales se detalle toda la información del estado físico y factibilidad en arrendamiento de los bienes, así como de la existencia de algún impedimento o conflicto legal para su suscripción, a fin de que no se renueven contratos en edificaciones en mal estado y así evitar riesgos físicos que conlleven a posteriores acciones económicas y legales en contra de la Institución..."*

#### **Estado actual: No cumplidas**

En el caso de las Colectivas Almeida y Centenario, los inmuebles están deteriorados, los techos tienen goteras y aberturas, sus paredes se encuentran agrietadas, los pisos están en mal estado y su estructura no es segura; sin embargo, son utilizadas como viviendas, unos con contratos y otros han sido ocupados de forma ilegal, representando un riesgo tanto para la entidad como para las personas que ocupan estos inmuebles, según se demuestra a continuación:

DOCE 24



Con oficio CBDMQ-DP-2017-0406-OF de 13 de marzo de 2017, la Directora de Prevención e Ingeniería del Fuego, del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, remitió información respecto de las inspecciones realizadas a los predios de propiedad del IESS, sin remitir información respecto de las Colectivas, tampoco existen en los expedientes de la Subdirección información respecto al estado físico y factibilidad de arrendamiento de estos inmuebles; así como las directrices impartidas que permitan evitar riesgos que conlleven a posteriores acciones económicas y legales en contra de la Institución.

**Comentario: No existe control de garantías presentadas en los contratos de arriendo de inmuebles**

*“... Recomendación 8.- A la Directora Provincial de Pichincha.- Dispondrá al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, instruir al personal del área de propiedades, encargado de la administración de los contratos de arriendo de inmuebles, para que previo a la suscripción de los contratos o sus renovaciones soliciten obligatoriamente a los arrendatarios, la entrega del valor de la garantía respectiva que será equivalente al valor de dos cánones de arrendamiento mensuales en dinero en efectivo pagados en tesorería del IESS, el mismo que será cancelado en su totalidad; esta garantía que estará vigente durante el plazo del contrato, en caso de incumplimiento de las causales determinadas en el mismo y en las leyes vigentes, será ejecutada a favor de la Institución...”.*

**Estado actual: No cumplida**

Los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no remitieron la documentación que demuestre que dispusieron al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha de turno, el cumplimiento de la recomendación 8, además las inobservancias comunicadas en el informe DADSySS-

TRECE 24

0053-2015 persisten, pues en la muestra analizada de los contratos de arrendamiento constan 13 arrendatarios que no presentaron las garantías equivalentes a dos cánones de arrendamiento, de éstos, 6 corresponden a contratos suscritos dentro del período analizado y 7 son de años anteriores de los que no se efectuaron acciones que permitan su recaudación, los que se encuentran detallados en los comentarios subsiguientes y en el cuadro presentado a continuación:

Lote	(*) Datos del contrato		
	Contrato	Fecha de suscripción	Garantía USD
Edificio Plaza Marquis, oficinas	DPP-SAGEP-AL-005-I-2015	2015-02-02	1 200,00
Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B	DPP-SAGEP-AL-001-I-2015	2015-04-01	3 046,00
De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10 B	DPP-SAGEP-AL-001-I-2015	Sin fecha	1 200,00
Edificio Benalcázar		Inicia:2008-04-28 Fin: 2013-04-28	1 503,08
	DPP-SAGEP-AL-001-R-2015	2015-04-13	1 970,00
El Batancito Lote 4	065-PP-02	2002-11-01	1 694,00
El Batancito Lote 30	s/n	1987-09-01	6,80
El Batancito Lote 31	s/n	1993-02-12	11,20
El Batancito Lote 42	DPP-SAGEP-AL-007-I-2014	2015-04-01	1 120,00
El Batancito Lote 43	DPP-SAGEP-AL-008-I-2015	2015-04-01	1 200,00
El Batancito Lote 50	s/n	2013-02-01	3 042,54
El Batancito Lote 53	Sin número	1991-11-14	16,64
El Batancito Lote 54	Sin número	1992-01-06	16,64
El Batancito Lote 101	2000141-0088-C	2003-01-22	4 102,00

Datos obtenidos del memorando IESS-SDPAGEP-2017-0300-M de 2017-03-17, remitido por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargada

**Comentario: No se publicó en el portal de compras públicas los pliegos para el arriendo de inmuebles**

*"... Recomendación 9.- Al Director General del IESS.- Dispondrá y vigilará que el Director Provincial de Pichincha en coordinación con el Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica, publiquen en el Portal de Compras Públicas los pliegos que se van a dar en arrendamiento, a fin de que los interesados realicen un reconocimiento previo del bien ofrecido, conozcan todas las condiciones relativas al arrendamiento de los inmuebles y que la entidad disponga de un mayor número de oferentes que le permita adjudicar el contrato a la oferta que más se ajusta a las condiciones establecidas en los pliegos y a los intereses Institucionales..."*

**Estado actual: No cumplida**

*CATORCES 21*

Con memorandos IESS-SDPAGEP-2017-0241-M e IESS-SDPSCP-2017-0545-M de 17 de febrero de 2017 los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; y, de Servicios Corporativos Pichincha, encargados, remitieron el detalle de los procesos de arrendamiento efectuados a través del portal de compras públicas, en los que no constan publicados varios procesos, a manera de ejemplo se citan los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-201, DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 (duplicado) de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha, en su orden, mediante los que se otorgó en arrendamiento los predios 0312224, 0131156 y 412316, ubicados en la Av. De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 9; tampoco se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se regían al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009.

**Comentario: Archivo de expedientes de arriendo de bienes inmuebles incompletos y sin orden**

*“... **Recomendación 10.- A la Directora Provincial de Pichincha.-** Dispondrá y vigilará que el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, realice la depuración y organización total de los expedientes de contratos de arriendo de inmuebles, para que en cada carpeta se incorpore un índice de identificación, se asegure que los documentos estén numerados y foliados y que los expedientes cuenten con toda la documentación de sustento, tales como contratos, renovaciones, actas de entrega recepción del inmueble, garantías, comprobantes de cobro de canon de arriendo, etc., que permitan su fácil ubicación para el seguimiento y verificación de plazos, control del pago oportuno de mensualidades de arriendo; y además, que estos expedientes sean archivados en espacios físicos que cuenten con todas las seguridades...”*

**Estado actual: No cumplida**

En la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, se han conformado expedientes de los contratos de arriendo de bienes inmuebles, los que no se encuentran completos y foliados en su totalidad, pues existen hojas sin numerar; no se han integrado todos los documentos, los que se encuentran dispersos en varias áreas de la Dirección Provincial; así también, existen copias simples incompletas de

*QUINCE 24*

contratos y en otros casos no se encontraron ni originales ni copias de este instrumento legal.

Lo comentado se presentó debido a que la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 que posteriormente ocupó el cargo de Directora General del IESS entre el 28 de abril de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, ni el Director Provincial de Pichincha en funciones desde el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no controlaron, ni resolvieron motivadamente en el ámbito de su jurisdicción sobre la procedencia de suscripción y terminación de los contratos de arrendamiento de inmuebles de propiedad del IESS; tampoco la primera servidora supervisó ni emitió disposiciones que permitan la implementación de las recomendaciones 1, 2, 3, 4, 6 y 9 constantes en el informe DADSySS-0053-2015, aprobado el 5 de agosto de 2015, del examen especial al control administrativo y registro contable de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2013.

Situación que originó que existan inmuebles de propiedad del IESS, que se encuentran: abandonados, sin mantenimiento y sin las respectivas seguridades; no se cuenta con expedientes de contratos completos y foliados, no se actualicen los cánones arrendaticios, tampoco se efectuó el seguimiento a las causas judiciales instauradas; ni se publicó en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec) los procesos de contratación de arrendamiento; ni se recauden 13 garantías de arrendamiento; así como, no se efectúen acciones respecto de los inmuebles destinados a vivienda que están en deterioro y que presentan riesgos para sus ocupantes, por lo que las observaciones persisten; toda vez que continúan siendo ocupados de manera ilegal o las condiciones pactadas no precautelan los intereses de la Institución, inobservando lo establecido en los artículos 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y las Normas de Control Interno 200-07 Coordinación de acciones organizacionales y 401-03 Supervisión e incumpliendo los artículos: 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público; 38 letra d) de la Ley Orgánica de Seguridad Social; números 3, 4, 5, 6 y 22 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; las referentes a las funciones y responsabilidades del Director Provincial, se establecen en los siguientes términos:

*“... Ley de Seguridad Social .... Art. 38.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del Director Provincial, en la circunscripción territorial a su cargo ... d. Administrar los recursos humanos y materiales, los presupuestos de DIECISEIS Y*

*ingresos y egresos, las disponibilidades de tesorería, y las propiedades del IESS, con sujeción a las normas y procedimientos señalados en los reglamentos internos del Instituto...”.*

*“... Resolución No. C.D. 457... 3. DIRECCIÓN PROVINCIAL ... m) Administrar los contratos de arrendamiento...”.*

*“... Resolución C.D. 350 ... Art. 3.- Arrendamiento de inmuebles.- El Director Provincial de cada circunscripción territorial resolverá motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento de bienes inmuebles institucionales... Art. 4.- Fijación del valor del canon mensual de arrendamiento.- Para la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles del IESS, será necesario contar con el avalúo comercial municipal actualizado ... el canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble... Art. 5.- Procedimiento.- El Director Provincial de la jurisdicción, contando con los informes correspondientes, procederá de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública... Art. 6.- Suscripción del contrato.- Compete al Director Provincial de cada jurisdicción suscribir los contratos de arrendamientos de inmuebles de propiedad del IESS o de sus Seguros ... Art. 22.- De la administración de los contratos.- Los directores provinciales, .... son responsables de la correcta administración y control de los contratos de arrendamiento ...”.*

El Procurador General del IESS del período comprendido entre el 22 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, no remitió documentación que evidencie las acciones de coordinación efectuadas con el Director Provincial de Pichincha para realizar un análisis exhaustivo de los procesos judiciales de los inmuebles que se encuentran dentro de esta circunscripción territorial, ni atendió los requerimientos efectuados por la Directora Provincial de Pichincha y la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, constantes en los memorandos IESS-DPP-2015-3524-M de 9 de noviembre de 2015 e IESS-SDPAGEP-2016-0512-M de 17 de agosto de 2016; referentes a 144 arrendatarios que se encontraban en mora y la emisión del criterio jurídico y directrices que permitan subsanar las inconsistencias presentadas en contratos de arrendamiento, pues no les comunicó que se requería información adicional para el inicio de acciones legales; así como, que la emisión del criterio jurídico se efectúa por disposición de la Directora General, lo que ocasionó que los servidores no cuenten con la asesoría y criterios de absolución de consultas para la toma de decisiones respecto de los inmuebles de propiedad del IESS ocupados de manera ilegal o que cancelan cánones inferiores a los establecidos en la Resolución C.D. 350, en procura de salvaguardar el patrimonio de la Institución, inobservando lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y la Norma de Control Interno 200-07 Coordinación de acciones organizacionales e incumpliendo el artículo 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público.

DIECISIETE

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0100, 0101 y 0135-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Directores Provinciales de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; y, al Procurador General del IESS en funciones desde el 22 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, recibiendo las siguientes respuestas:

El Procurador General del IESS del período comprendido entre el 22 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0135-ABI-SEC, remitió el memorando IESS-PG-2017-FDQ-0081-M de 20 de abril de 2017, en el que manifestó:

*"... A pesar de la petición de la Directora Provincial de Pichincha del aquel entonces, la información suficiente y necesaria para dar inicio a las acciones legales correspondientes no llegó a la Procuraduría General del IESS; por lo que este departamento se vio imposibilitado de iniciar dichas acciones legales, ... esta Procuraduría no tiene obligación de disponer de la documentación relativa a los contratos de arriendo sino es a través de las direcciones provinciales, que son las únicas facultadas por la normativa interna para mantener la información correspondiente.- Lo anterior no implica bajo ningún concepto falta de gestión por parte de la Procuraduría General del IESS dado que de parte de este departamento se solicitó verbalmente (sic) más de una ocasión la remisión de la información correspondiente... En el caso que nos ocupa, el memorando de la Subdirección Provincial de Apoyo Estratégico (sic) de Pichincha, solicita de manera directa al Procurador General la elaboración de un criterio jurídico; cuestión que debió haber sido autorizada o solicitada por la (sic) la Dirección General de manera directa cuestión que no se verificó en la práctica ... esta Procuraduría General no tenía la obligación de expedir ningún criterio jurídico se requerían de actividades administrativas previas propias de la competencia de la Dirección Provincial de Pichincha como son las notificaciones administrativas, los desahucios elaboración de informe técnico previos ...".*

Lo comentado por el servidor no modifica el criterio de auditoría, debido a que el Procurador General, no informó por escrito a la Directora Provincial de Pichincha y a la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que era necesario solicitar el criterio jurídico a través del Director General del IESS, tampoco informó los procedimientos administrativos; así como, la documentación que requerían para iniciar las acciones legales en contra de los arrendatarios en mora y de los que se encuentran en ocupación ilegal de los predios.

DIECIOCHO Y

El Director Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0101-ABI-SEC, remitió la comunicación sin fecha, en la que manifestó:

*“... Mediante memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0604-M de 27 de septiembre de 2016 la Ing. ... Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha en ese tiempo, informa al economista... Director Provincial de Pichincha en ese tiempo sobre “EVALUACIÓN DIAGNÓSTICO.- Informe de evaluación de la SDPAGEP 2016.” a lo que la ingeniera informa mediante sumilla inserta en el memo “Se presenta dicho informe a la Dirección General para su evaluación y directrices como parte del Plan de Regulación de Bienes Inmuebles implementado... memorandos Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0512-M, Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0530-M DE FECHAS 17 y 26 de agosto de 2016, respectivamente, en la cual la Ing. ... solicitó emita criterio jurídico y directrices en base a los requerimiento individualizados y especificados en las Fichas técnicas, sin embargo no se ha tenido respuesta ...”*

Lo manifestado por el servidor hace referencia a que se realizó un diagnóstico de los inmuebles arrendados y se solicitó al Procurador General del IESS el pronunciamiento y directrices sobre las novedades encontradas, sin recibir respuesta; sin embargo, no remitió documentación que demuestre que efectuó acciones para dar mantenimiento e instalar las seguridades, respectivas, actualizar los cánones arrendaticios, recaudar las garantías no entregadas y dar por terminados los contratos de arrendamiento cuyas condiciones pactadas no sean beneficiosas para la institución.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados realizada el 24 y 27 de abril y 9 de junio de 2017, se obtuvieron los siguientes puntos de vista:

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 que posteriormente ocupó el cargo de Directora General del IESS por el período comprendido entre el 28 de abril de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, en comunicaciones de 2 de mayo y 23 de junio de 2017, manifestó:

*“...No obstante la mayor parte de dichas recomendaciones no compete a la responsabilidad de la aplicación de la suscrita; por cuanto, la recomendación 1,2,3,4,6,9 no son de incumbencia de la Directora Provincial, pues del contenido del oficio de los resultados provisionales se evidencia claramente que éstas se encuentran exclusivamente dirigidas en su entonces se implanten bajo la responsabilidad del Director General del IESS; de cuyo puesto a la fecha de aprobación del informe esto es 5 de agosto de 2015; estaba en calidad de Directora Provincial de Pichincha del IESS. (...) la implantación de recomendaciones goza del principio jurídico de inmediatez, pues, se la debe  
DIECINUEVE 27*



*consumar su implantación inmediatamente luego de haber sido comunicada y generalmente se realiza en aplicación a la fecha de la aprobación del informe respectivo... del examen especial anterior DADSySS-0053-2015, acorde consta en las recomendaciones 1, 2, 3, 4 y 9; empero jurídicamente éstas se consideran por demás inaplicables, no obstante de haberse dispuesto surta efecto tal implementación con sujeción al campo de acción de la Directora Provincial; ya que, no es un tema de incumbencia ni obedece al ámbito de la función de dicha funcionaria; de cuyo aserto de defensa, se comprueba al tenor del punto 3, donde constan las exclusivas funciones que corresponden a la Dirección Provincial contenidas en el Reglamento Orgánico Funcional No. C.D. 457 de 19 de agosto de 2013 ... conforme rige la vigencia de la fecha en cuestión ... se revela la existencia de expedientes de contratos que no se encuentran completos y foliados; así como, también se afirma que existen inmuebles destinados para vivienda que están en deterioro y que representan riesgos para sus ocupantes; sin embargo, se evidencia que tales observaciones no se encuentran jurídicamente confrontadas con un detalle plenamente cuantificado ... así como tampoco se recaudó 12 garantías de arrendamiento, (sic) ... pues no se precisa ni la fecha de suscripción ni la fecha de su vencimiento ...”.*

Las 10 recomendaciones constantes en el informe DADSySS-0053-2015, le fueron delegadas su cumplimiento por el Director General, pues son de competencia del Director Provincial de Pichincha, de conformidad a lo dispuesto en los artículos: 3 letra m) de la Resolución C.D. 457 de 12 de agosto de 2013 publicada en la Edición Especial del Registro Oficial 45 de 30 de agosto de 2013; 3, 4, 5, 6 y 22 de la Resolución C.D. 350 vigente a partir del 18 de enero de 2011, que establecen entre sus funciones y responsabilidades, resolver motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento en el ámbito de su jurisdicción, fijar el canon mensual de los inmuebles con el avalúo municipal y sobre la base de los valores de mercado vigentes, proceder de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; así como, suscribir, controlar y administrar los contratos de arrendamiento, respecto de los inmuebles destinados a vivienda, mismos que se encuentran deteriorados y representan riesgos para sus ocupantes, los cuales constan en el Informe de Auditoría antes citado. Además en relación a las recomendaciones incumplidas, pese a que éstas fueron promulgadas cuando ostentó el cargo de Directora Provincial, posteriormente le correspondía cumplirlas desde el momento en que tuvo conocimiento y fungió como Directora General; así también, en el comentario se incluyen fotos del estado en que se encuentran los predios denominados Colectivas; por otro lado las garantías, de arrendamiento no presentadas por los arrendatarios, se encuentran citadas en los comentarios subsiguientes con número y fecha de cada contrato, por lo que no se modifica el comentario.

VEINTE

El Director Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0101-ABI-SEC, remitió la comunicación sin fecha, en la que informó:

*"... Mediante memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0604-M de 27 de septiembre de 2016 la Ing. ... Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha en ese tiempo, informa al economista... Director Provincial de Pichincha en ese tiempo sobre "EVALUACIÓN DIAGNÓSTICO.- Informe de evaluación de la SDPAGEP 2016." a lo que la ingeniera informa mediante sumilla inserta en el memo "Se presenta dicho informe a la Dirección General para su evaluación y directrices como parte del Plan de Regulación de Bienes Inmuebles implementado... memorandos Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0512-M, Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0530-M DE FECHAS 17 y 26 de agosto de 2016, respectivamente, en la cual la Ing. ... solicitó emita criterio jurídico y directrices en base a los requerimiento individualizados y especificados en las Fichas técnicas, sin embargo no se ha tenido respuesta ..."*

Lo manifestado por el servidor hace referencia a que se realizó un diagnóstico de los inmuebles arrendados y se solicitó al Procurador General del IESS el pronunciamiento y directrices sobre las novedades encontradas, sin recibir respuesta; sin embargo, no remitió documentación que demuestre que realizó acciones para dar mantenimiento e instalar las seguridades, respectivas, actualizar los cánones arrendaticios, recaudar las garantías no entregadas y dar por terminado los contratos de arrendamiento cuyas condiciones pactadas no sean beneficiosas para la institución.

### **Conclusión**

En el Informe DADSySS-0053-2015, aprobado el 5 de agosto de 2015, del examen especial al control administrativo y registro contable de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2013, se emitieron 10 recomendaciones las que se encuentran incumplidas, pues existen inmuebles de propiedad del IESS abandonados, sin mantenimiento y sin las respectivas seguridades; así también, los expedientes de los contratos no se encuentran completos y foliados, no se coordinaron acciones entre la Procuraduría y la Dirección Provincial de Pichincha, para el seguimiento a los procesos judiciales, no se recaudaron 13 garantías de arrendamiento, tampoco se tomaron acciones respecto de los inmuebles destinados a vivienda que están en deterioro y que presentan riesgos para sus ocupantes, lo que originó que las observaciones persistan; así como, que continúen siendo ocupados de manera ilegal o las condiciones pactadas no precautelen los intereses de la Institución.

VEINTIUNO 3

## Recomendaciones

### A la Directora General del IESS

1. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha y al Procurador General del IESS que cumplan las recomendaciones constantes en los informes aprobados por la Contraloría General del Estado, lo que permitirá mejorar el sistema de control interno de la entidad.
2. Dispondrá y vigilará que los titulares de la Dirección Provincial de Pichincha y Dirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, coordinen la programación y ejecución de inspecciones físicas periódicas a los bienes inmuebles que permitan verificar el estado de los mismos, se dejará constancia de las novedades encontradas en el respectivo informe de inspección, el cual deberá contener entre otros, las condiciones actuales del inmueble identificando los bienes productivos e improductivos, el nivel de ocupación de los predios, la documentación legal que respalda su uso, las necesidades de mejoramiento, conservación y saneamiento, con la finalidad de que la institución tenga información actualizada de estos bienes para la toma de decisiones oportuna por parte las autoridades de la Institución especialmente respecto a la ocupación ilegal y de subarriendo de los inmuebles.
3. Dispondrá al Director Nacional de Infraestructura y Equipamiento y al Director Provincial de Pichincha, efectúen el análisis de los inmuebles que no están siendo utilizados por la Institución, sustentando los resultados en criterios técnicos para que la entidad proceda, de ser pertinente con su enajenación. En el caso de los inmuebles que fueron ocupados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, vigilará que se continúen y concluyan las gestiones en curso con dicha entidad, hasta la suscripción de un acuerdo entre las dos Instituciones, velando por los intereses Institucionales y de los afiliados.
4. Dispondrá y vigilará que el Director Provincial de Pichincha en coordinación con la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha y los servidores del área de propiedades, realicen el levantamiento de la información de todos los contratos de arriendo de inmuebles, y determinen la vigencia de los plazos establecidos en cada uno; y, en aquellos en que el plazo esté por terminar o *VEINTIDOS*

vencido, se realice el respectivo análisis para su renovación, siempre que sea acorde a los intereses del IESS y en procura de salvaguardar el patrimonio institucional.

5. Dispondrá al Procurador General del IESS, que coordine con el Director Provincial de Pichincha, para que realice un análisis exhaustivo de todos los procesos judiciales que mantiene la Dirección Provincial de Pichincha del IESS en contra de los inquilinos de los bienes inmuebles que administra para determinar el estado en el que se encuentran, el cumplimiento del debido proceso y la continuación de las acciones legales pertinentes en cada causa judicial; con la finalidad de que el IESS disponga de estos inmuebles en procura de salvaguardar el patrimonio de la Institución.
6. Dispondrá y vigilará que el Director Nacional de Equipamiento e Infraestructura y la Directora Provincial de Pichincha, conjuntamente con su personal técnico y legal, realicen un estudio de áreas y estructuras de los inmuebles destinados para el arriendo, con el objetivo de determinar su estado y pertinencia de continuar con su arrendamiento de cuyos resultados informará al Consejo Directivo del IESS para la respectiva toma de decisiones sobre el destino que se dé a estos bienes inmuebles, velando por la seguridad física de las personas que actualmente arriendan el inmueble y los intereses institucionales.
7. Dispondrá y vigilará que el Director Provincial de Pichincha en coordinación con la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha, publiquen en el Portal de Compras Públicas los pliegos que se van a dar en arrendamiento, a fin de que los interesados realicen un reconocimiento previo del bien ofrecido, conozcan todas las condiciones relativas al arrendamiento de los inmuebles y que la entidad disponga de un mayor número de oferentes que le permita adjudicar el contrato a la oferta que más se ajusta a las condiciones establecidas en los pliegos y a los intereses Institucionales.

#### **Al Director Provincial de Pichincha**

8. Dispondrá y vigilará que la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha en coordinación con los servidores del área de propiedades de esta

VEINTITRES 23

Unidad Administrativa, realicen la revisión de los cánones de arrendamiento con el objetivo de asegurar que estos valores se encuentren actualizados y calculados en función del avalúo municipal del año en que se suscriban los contratos o sus renovaciones y de ser el caso se realizarán liquidaciones económicas y su recaudación en función del canon de arrendamiento vigente según Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011.

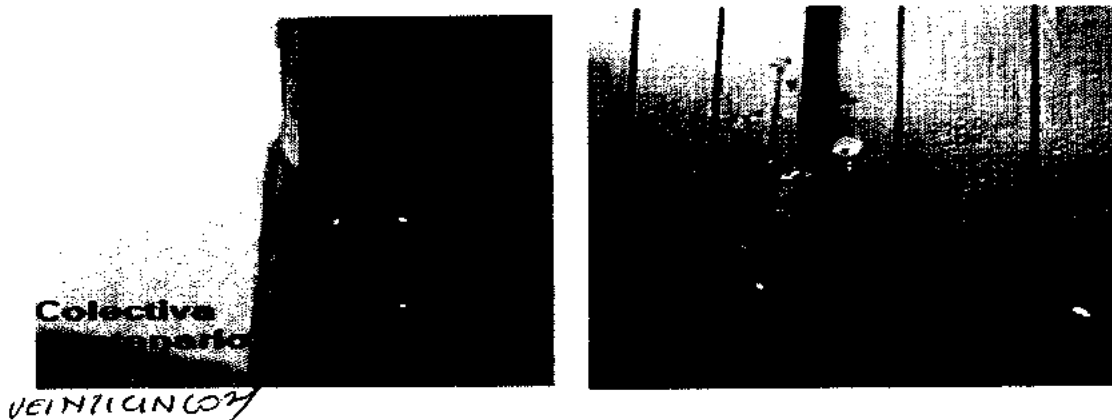
9. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha que previo a la elaboración, suscripción y renovación de los contratos de arrendamiento, éstos cuenten con los informes técnicos y legales en los cuales se detalle toda la información del estado físico y factibilidad en arrendamiento de los bienes, así como de la existencia de algún impedimento o conflicto legal para su suscripción, a fin de que no se renueven contratos en edificaciones en mal estado y así evitar riesgos físicos que conlleven a posteriores acciones económicas y legales en contra de la Institución.
10. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha, instruir al personal del área de propiedades, encargado de la administración de los contratos de arriendo de inmuebles, para que previo a la suscripción de los contratos o sus renovaciones soliciten obligatoriamente a los arrendatarios, la entrega del valor de la garantía respectiva que será equivalente al valor de dos cánones de arrendamiento mensuales en dinero en efectivo pagados en tesorería del IESS, el mismo que será cancelado en su totalidad; esta garantía que estará vigente durante el plazo del contrato, en caso de incumplimiento de las causales determinadas en el mismo y en las leyes vigentes, será ejecutada a favor de la Institución.
11. Dispondrá y vigilará que la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha, realice la depuración y organización total de los expedientes de contratos de arriendo de inmuebles, para que en cada carpeta se incorpore un índice de identificación, se asegure que los documentos estén numerados y foliados y que los expedientes cuenten con toda la documentación de sustento, tales como contratos, renovaciones, actas de entrega recepción del inmueble, garantías, comprobantes de cobro de canon de arriendo, etc., que permitan su fácil ubicación para el seguimiento y verificación de plazos, control del pago oportuno  
*VEINTICUATRO Y*

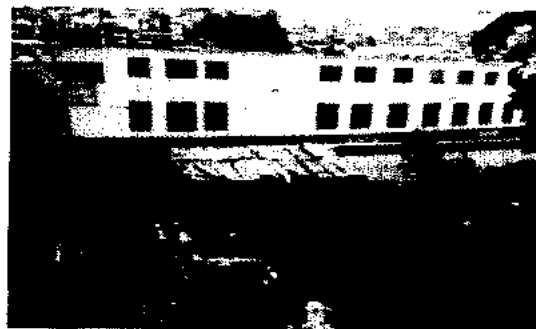
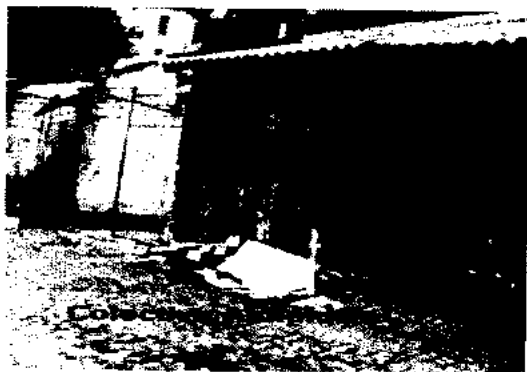
de mensualidades de arriendo; y además, que estos expedientes sean archivados en espacios físicos que cuenten con todas las seguridades.

### **Falta de control de las llaves de acceso a inmuebles arrendados**

La Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargada, con memorando IESS-SDPAGEP-2017-0303-M de 17 de marzo de 2017, remitió información de las llaves de acceso a los inmuebles arrendados, en el que señaló que durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, no se designó formalmente un custodio, tampoco se suscribieron las actas de entrega recepción respectivas; ni se emitió ninguna disposición para su control; así también, informó que se encuentran bajo la custodia del responsable del área, sin remitir la respectiva acta de entrega recepción; además envió un inventario de 270 llaves existentes, en el que consta: el nombre del inmueble y la cantidad sin especificar el lote o departamento correspondiente.

El referido documento no se encuentra completo, pues no refleja la totalidad de inmuebles susceptibles de arrendamiento, ni la cantidad de llaves inventariada corresponde a las que deberían existir, ya que no constan las de las oficinas A y B del Edificio Plaza Marquis, parqueaderos ubicados en la calle Almeida y Espejo; de los predios denominados Colectiva Centenario, constan 10 llaves, sin embargo, existen 34 departamentos y 4 puertas principales de ingreso a cada bloque; así también hay departamentos que se encuentran vacíos; sin embargo, están puestos candados de los que se desconoce su origen y tampoco existen las respectivas llaves en la entidad; de la "Colectiva Los Andes", están 9; no obstante, hay 28 viviendas; en la Colectiva Almeida hay locales que no tienen ninguna seguridad y sus puertas se encuentran amarradas con alambres o abiertas, lo que ha permitido que se utilice como parqueaderos provisionales y el ingreso de indigentes:





Lo comentado se presentó debido a que los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; así como el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, la Jefe del Departamento de Servicios Generales; y, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2016; no designaron un custodio ni dispusieron que se realicen inventarios periódicos de las llaves de acceso de los inmuebles susceptibles de arrendamiento, tampoco se suscribieron las actas de entrega recepción respectivas.

Situación que originó que no se disponga de un responsable del control de las llaves de todos los inmuebles de propiedad del IESS que se responsabilice de su entrega y recepción a los arrendatarios a través de la suscripción de actas respectivas; así como, que existan inmuebles arrendados y desocupados, sin seguridades, expuestos a riesgos de ser utilizados por terceras personas sin autorización, pudiendo convertirlos en viviendas a través de invasiones.

VEINTISEIS 24

Los citados servidores incumplieron el artículo 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos; y, las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control y 405-04 Documentación de respaldo y su archivo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0097, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107 y 0108-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; y, Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, Jefe del Departamento de Servicios Generales por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, por los períodos comprendidos entre el: 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

El Director Provincial de Pichincha, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0099-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, en comunicación recibida el 26 de abril de 2017, manifestó:

*"...12. RESPECTO DE SU COMENTARIO RELATIVO A QUE LOS DIRECTORES PROVINCIALES Y LOS SUBDIRECTORES DE APOYO A LA GESTIÓN ESTRATÉGICA (...) NO DESIGNARON CUSTODIO, NI DISPUSIERON QUE SE REALICEN INVENTARIOS PERIÓDICOS DE LAS LLAVES DE ACCESO DE LOS INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO, TAMPOCO SE SUSCRIBIERON LAS ACTAS DE ENTREGA RECEPCIÓN RESPECTIVAS (...)- No es aplicable a mi período de gestión por cuanto en base a mi disposición el señor Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica realizó los correspondientes inventarios y nombró a la líder del equipo de la gestión de bienes inmuebles, personal que permaneció en funciones hasta después de mi salida del cargo (...)- Para muestra de mi aseveración adjunto a la presente la comunicación contenida en Memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2014-0058-M, de 15 de enero de 2014..."*  
*VEINTISIETE 27*



Lo comentado por el citado Director Provincial no modifica el comentario de Auditoría, toda vez que el memorando al que hace referencia, fue emitido por el Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en el que le informa sobre novedades encontradas respecto de los predios; sin embargo, no se refiere a la designación de un custodio ni a inventarios periódicos de las llaves de acceso de los inmuebles susceptibles de arrendamiento.

La Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha encargada, en comunicación de 26 de abril de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, manifestó:

*"... 1. .- Sobre el control de llaves de acceso a inmuebles arrendados, las llaves han venido reposando bajo custodia y conocimiento dentro del área técnica del equipo de Bienes Inmuebles a cargo del Líder del Equipo Arq ... identificadas según lo constatado en sitio ..."*

Al respecto, no evidenció la asignación específica a una persona del control y custodia de las llaves de predios institucionales, por lo tanto no modifica el comentario de Auditoría.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, manifestó:

*"... De conformidad como lo establece la Resolución C.D. 457 en su artículo 4 literal 3.6 la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica es la responsable de supervisar las actividades de inventario de bienes inmuebles, equipamiento de oficinas, locales y sedes sociales de propiedad del IESS en la provincia; por ende y reconociendo que dentro del ámbito del equipamiento del inmueble se entendería la provisión de seguridades a los mismos (chapas, cerraduras, candados; con su respectivas llaves) por ende está implícito que la mencionada subdirección es la responsable de velar por el resguardo de los inmuebles y en su defecto salvaguardar que los mismos dispongan de los accesos adecuados, vigilando su situación..."*

Lo manifestado por la referida Directora, no modifica el comentario de auditoría, toda vez que es su responsabilidad la administración de los contratos de arrendamiento, por ende los inmuebles arrendados; en tal virtud debió designar un custodio; así como, disponer se realice inventarios periódicos de las llaves de acceso de los inmuebles susceptibles de arrendamiento.

VEINTIOCHO Y

## **Conclusión**

Los Directores Provinciales de Pichincha así como, el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado; Jefe del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no designaron un custodio ni dispusieron que se realicen inventarios periódicos de las llaves de acceso de los inmuebles susceptibles de arrendamiento, tampoco se suscribieron las actas de entrega recepción respectivas, lo que originó que no se disponga de un responsable del control de las llaves de todos los inmuebles de propiedad del IESS, que se responsabilice de su entrega y recepción a los arrendatarios a través de la suscripción de las actas respectivas; así como, que existan inmuebles arrendados y desocupados, sin seguridades y por tanto expuestos a riesgos de ser utilizados por terceras personas sin autorización, pudiendo convertirlos en viviendas a través de invasiones.

## **Recomendaciones**

### **Al Director Provincial de Pichincha**

12. Designará un custodio y dispondrá que se realicen inventarios periódicos de las llaves de acceso de los inmuebles susceptibles de arrendamiento, de esta actividad se suscribirán las actas de entrega recepción respectivas, lo que permitirá contar con un responsable del control de las llaves de todos los inmuebles de propiedad del IESS y que se responsabilice de su entrega y recepción a los arrendatarios a través de la suscripción de las actas respectivas.
13. En los inmuebles que se encuentran desocupados, dispondrá a la Coordinadora Administrativa Financiera coloque las seguridades respectivas, lo que minimizará el riesgo de ser utilizados sin autorización por terceras personas.

### **Archivo incompleto de expedientes de procesos judiciales en materia de arrendamiento**

De la revisión a los expedientes judiciales que mantiene la Procuraduría General del IESS, por cada proceso instaurado a los Arrendatarios, se establecieron las siguientes observaciones:

VEINTINUEVE 7

- No existe un archivo centralizado de los expedientes que patrocina la Procuraduría; pues cada Abogado designado, maneja un archivo personal de los expedientes a su cargo.
- Los expedientes de los procesos judiciales no cuentan con una carátula en la que al menos consten los siguientes datos: número de proceso y cuerpo; tipo de proceso, cuantía; las partes procesales que intervienen, un breve resumen del asunto que trata; el juzgado o tribunal en donde se sustancia el proceso; fecha de inicio; y, abogado o abogados patrocinadores responsables de la causa; tampoco se encuentran foliados; ni los documentos que los conforman constan archivados cronológicamente; así también, contienen piezas procesales que por el lapso del tiempo se encuentran en mal estado; sin embargo, no se ha obtenido una copia de las mismas a fin de salvaguardar su integridad.
- Los procesos judiciales iniciados en contra de los arrendatarios fueron patrocinados por los abogados; sin embargo, no elaboraron y suscribieron el acta entrega recepción del expediente judicial.

Lo comentado se presentó debido a que el Procurador General del IESS por el período comprendido entre el 22 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, no instruyó a los Abogados sobre el manejo y archivo de los expedientes judiciales ni dispuso la elaboración y suscripción de las actas de entrega recepción, lo que originó que no se disponga de expedientes debidamente identificados, foliados y que su información no se encuentre íntegra y ordenada cronológicamente; inobservando lo dispuesto en los artículos: 76 y 78 del Reglamento General Sustitutivo para el Manejo y Administración de Bienes del Sector Público, emitido con Acuerdo 025 CG vigente hasta el 24 de agosto de 2015; 74, 75 y 76 del Reglamento General para la administración, utilización y control de los bienes y existencias del Sector Público, emitido con Acuerdo 027 CG 2015, vigente a partir del 25 de agosto de 2015; y, las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control y 405-04 Documentación de respaldo y su archivo, e incumpliendo lo establecido en los artículos: 22 letras a) de la Ley Orgánica del Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos; número 2.8, letra i) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS emitido con Resolución C.D. 457 de 8 de agosto de 2013, que establece:

TREINTA 24

*"... i) Implementar, administrar y mantener actualizado el archivo físico y digital de los procesos administrativos, judiciales, así como de los contratos o convenios suscritos por el IESS..."*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales con oficio IESS-AI-2017-0135-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, al Procurador General del IESS, quien mediante memorando IESS-PG-2017-FDQ-0081-M recibido el 21 de abril de 2017, señaló:

*"... 1.1 ... la Procuraduría General del IESS si tiene un archivo centralizado de todos los procesos que patrocina.- En demostración de la existencia de dicho archivo centralizado el mismo que ha sido y es utilizado durante todo el periodo de la presente administración y hasta la presente fecha... -1.2 ... de manera casi universal en el ámbito de la práctica procesal en el Ecuador existen varios mecanismos de simplificación en el archivo que facilitan el manejo de la información, sostenidos en el apoyo de herramientas web. En el caso de los juicios, el Consejo Nacional de la Judicatura simplifica el archivo de las causas en números que designan el número del proceso como tal la Unidad Judicial donde se sustancia y el año en que se inicia la causa. -no puedo dejar de insistir en que muchas de las actividades señaladas por la Auditoría Interna en el caso que nos ocupa no influyen de manera directa en la decisión final de la causa o el debido desempeño del Patrocinio Judicial que nos corresponde....- existe un archivo centralizado de todos y cada una de las causas que la Procuraduría General patrocina, en la que se actualiza de manera permanente y sistemática el nombre del abogado a cargo de cada uno de los procesos; es más sólo, a través de la hoja de designación suscrita ya sea por el Procurador General o la Subprocuradora General se designa el abogado a cargo, no pudiendo ni debiendo el abogado designado decidir el traspaso a otro abogado sin previa autorización... - De esta manera otorgar acta entrega recepción de expedientes judiciales entre abogados de manera directa deviene no sólo en innecesario sino también podría llegar a convertirse en una complicación administrativa indeseable que podría generar la falsa idea de que los abogados podrían hacer traspasos de expedientes por fuera de la base centralizada y sin previa autorización..."*

Lo manifestado por el Procurador General del IESS, no modifica el comentario de Auditoría, toda vez que si bien a nivel de la función judicial, se cuenta con una herramienta informática, es su responsabilidad implementar, administrar y mantener actualizado el archivo físico y digital de los procesos administrativos, judiciales; así como, de los contratos o convenios suscritos por el IESS, conforme lo dispuesto en el número 2.8 letra i) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Concejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 8 de agosto de 2013.

TREINTA Y UNO<sup>24</sup>

## Conclusión

La falta de instrucción a los Abogados por parte del Procurador General del IESS en relación al manejo y archivo de los expedientes judiciales y disposición para elaborar y suscribir las actas entrega recepción, originó que no se disponga de expedientes debidamente identificados, foliados y que su información no se encuentre íntegra y ordenada cronológicamente.

## Recomendación

### Al Procurador General del IESS

14. Instruirá a los abogados patrocinadores de juicios en materia de arrendamiento, sobre el manejo y archivo de los expedientes judiciales; así como, en caso de efectuarse cambio del profesional a cargo de la causa judicial, dispondrá la elaboración y suscripción de las actas entrega recepción, lo que permitirá contar con expedientes debidamente identificados, foliados y que su información se encuentre íntegra y ordenada cronológicamente.

### Falta de actualización de cánones arrendaticios de lotes que forman parte de los predios denominados El Batancito, San José de Iñaquito y la Pradera 1

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es propietario de inmuebles, tales como: departamentos, locales comerciales, oficinas, terrenos con y sin edificar; de los arrendados en la circunscripción de la Provincia de Pichincha, constan predios que cuentan con contratos que datan desde 1984 y que hasta la fecha de corte del examen especial, esto es, al 31 de diciembre de 2016, continúan siendo utilizados por los arrendatarios, las condiciones de arrendamiento variaron, debido a que se efectuaron construcciones sin autorización del IESS; sin embargo, estas mejoras de conformidad a las cláusulas pactadas en los contratos de arrendamiento quedan a favor del IESS, por lo que los terrenos antes arrendados, en la actualidad son predios con construcción; así también, las pensiones locativas se establecieron en sucres y al convertirlos a dólares equivalen a: 3,20 USD; 8,32 USD y 69,00 USD, entre otros, por terrenos ubicados en las calles Río Coca y Joel Polanco, con extensiones de 1.027,50m<sup>2</sup>; 1.832,00m<sup>2</sup> y 110,00m<sup>2</sup>, además, en el registro "Control Cartera de Arrendatarios", constan incrementos por negociaciones verbales realizadas con otros

TREINTA Y DOS 24

inquilinos que cancelan 170,00 USD y 260,00 USD por lotes situados en la calle Veracruz; y, otros en la Av. Eloy Alfaro con una superficie de 1.403,40m<sup>2</sup> y 996,00m<sup>2</sup>.

Las pensiones locativas canceladas por los arrendatarios, no concuerdan con los precios del mercado, lo que se contrapone a la Disposición General Primera de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares del IESS publicada en el Suplemento del Registro Oficial 387 de 28 de julio de 2004, la cual determina que el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, deberá ajustarse de conformidad con la ley, considerando los valores comerciales del mercado inmobiliario.

En este sentido, el Consejo Directivo del IESS, mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, emitió el Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en cuyo artículo 4, estableció los parámetros para la determinación de los cánones de arrendamiento, a base del avalúo comercial municipal para las unidades de vivienda y oficina; y, el avalúo de la DINAC para los terrenos, en el caso de negocios en marcha, que por sus características especiales generan rentas permanentes a base de los ingresos y/o ventas brutas estimados en un plan de negocios, determinándose 3 fórmulas de cálculo:

Tipo de inmueble a ser arrendado	Fórmula
a) Predios sin construcción	$Y=5\%*P*S/12+10\%*I$
b) Para inmuebles destinados a viviendas u oficinas	$Y=10\% *A/12$
c) Para inmuebles con construcción o estructura metálica	$Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
<b>Variables</b>	
Y= Canon de renta I= Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio P= Valor del metro cuadrado del terreno según avalúo de la DINAC S= Superficie del terreno A= Valor del bien según avalúo comercial municipal	

La variable "I", constituye un referente subjetivo que corresponde a los "Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio", la cual es establecida por los peticionarios que solicitan el arrendamiento del inmueble a base de la proyección de sus rentas, que es elaborado al inicio de un negocio y éste puede o no apegarse a la

*TREINTA Y TRES //*

realidad de los hechos, en tal razón, al ser negocios en marcha corresponde aplicar los ingresos declarados en el SRI.

Además, este factor "I" de la manera que se encuentra planteado en la fórmula a posteriori podría causar un perjuicio tanto para la Institución como para el posible arrendatario; pues el artículo 7 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, referente a la adjudicación, establece que se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que ajustándose a las condiciones de los pliegos, ofrezca el mayor precio, por lo que al aplicar las fórmulas establecidas en la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, calculada con los ingresos declarados por los arrendatarios que tienen negocios en marcha en los predios de propiedad del IESS, se obtienen valores superiores al límite establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, como se demuestra:

Predio	Año	Datos				Formulas establecidas Art. 4 Resolución CD 350			
		(A)	(P)	(S)	(I)	a)	b)	c)	
		Avalúo comercial municipal del lote	Valor m2	Superficie del lote arrendado	Ingresos y/o vtas. Brutas declaradas en el SRI	Sin construcción $Y=5\%*P*S/12+10\%*I$	Para viviendas oficinas $Y=10\%*A/12$	Con construcción o estructura metálica $Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$	
2	El Batancito Lote 3	2012	1 228 496,50	93,50	13.139,00	60 000,00	11 118,74	10 237,47	21 356,21
		2013	1 228 496,50	93,50	13.139,00	60 000,00	11 118,74	10 237,47	21 356,21
		2014	1 466 535,76	111,62	13.139,00	72 402,17	13 350,95	12 221,13	25 572,08
		2015	1 466 535,76	111,62	13.139,00	75 395,92	13 650,32	12 221,13	25 871,45
		2016	1 999 821,50	152,21	13.139,00	55 000,00	13 832,86	16 665,18	30 498,04
3	El Batancito Lote 5	2012	187 000,00	93,50	2.000,00	116 446,26	12 423,79	1 558,33	13 982,13
		2013	187 000,00	93,50	2.000,00	134 376,41	14 216,81	1 558,33	15 775,14
		2014	223 234,00	111,62	2.000,00	85 302,08	9 460,37	1 860,28	11 320,66
		2015	223 234,00	111,62	2.000,00	132 663,05	14 196,47	1 860,28	16 056,75
13	La Pradera 1	2012	110 835,68	161,50	993,00	342 452,44	34 913,45	923,63	35 837,08
		2013	110 835,68	367,16	993,00	425 913,20	44 110,44	923,63	45 034,08
		2014	110 835,68	367,16	993,00	480 704,82	49 589,61	923,63	50 513,24
		2015	110 835,68	367,16	993,00	347 606,33	36 279,76	923,63	37 203,39
		2016	110 835,68	367,16	993,00	324 108,66	33 929,99	923,63	34 853,62
9	El Batancito lote 93	2012	54 202,89	93,50	579,71	38 846,98	4 110,54	451,69	4 562,23
		2013	54 202,89	93,50	579,71	40 326,28	4 258,47	451,69	4 710,16
		2014	64 705,49	111,62	579,71	43 037,13	4 573,33	539,21	5 112,54
		2015	64 705,49	111,62	579,71	43 482,73	4 617,89	539,21	5 157,10

(\*) Información remitida por el Jefe Nacional del Dpto. de Asistencia al Ciudadano del SRI, ofido SRI-NAC-ACI-2017-0020-DF 2017-04-03

Cabe señalar que la fórmula establecida en la letra a) de la Resolución C.D. 350, es utilizada para terrenos sin construcción; sin embargo, en los lotes de propiedad del IESS se realizaron edificaciones sin su autorización, las que según las cláusulas de mejoras de los contratos quedan a favor de la institución, en tal razón no es aplicable para estos casos.

Por lo tanto, la fórmula que precautela los intereses del IESS, según la normativa vigente es la establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, en los siguientes términos:

TREINTA Y CUATRO %

*“... la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana...”*

Además, al incluir en los pliegos el precio del inmueble previamente fijado, se estarían vulnerando los principios plasmados en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, tales como: trato justo, igualdad, oportunidad, publicidad, transparencia y participación nacional, pues los procedimientos contractuales deben garantizar la más amplia oportunidad de participación de los miembros de la sociedad, eliminando las preferencias y condiciones que favorezcan a un petionario en específico o determinado segmento, restando transparencia al proceso, principio que se encuentra incluso consagrado en la Constitución de la República.

Respecto, de la aplicación de la variable (P), correspondiente al avalúo de la DINAC, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010, señalan que es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, definir los avalúos de los predios; así también lo establece el artículo 25 del Reglamento General para la administración, utilización y control de los bienes y existencias del Sector Público de 25 de agosto de 2015, situaciones que limitaron la aplicación de esta fórmula para la determinación del canon de arrendamiento.

Cabe señalar que el Director Nacional de Avalúos y Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con oficio MIDUVI-GAC-2017-0171-O de 23 de junio de 2017, manifestó:

*“... las disposiciones legales vigentes ... disponen que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos son los encargados de emitir los avalúos de los bienes inmuebles; y puntualiza también “... la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de 30 días de presentada la petición o en el caso que no cuenten con capacidad técnica o Dirección de Avalúos ... cabe señalar que se debe considerar el valor que conste en las fichas catastrales del GAD Municipal o Metropolitano, ya que este valor es el oficial...”*

La Coordinadora de Gestión Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con oficio DMC-UFAC-1607 de 23 de febrero de 2017, remitió las fichas catastrales de los predios de los años 2012 al 2016, con sus respectivos avalúos.

*TREINTA Y CINCO*



Los arrendatarios con RUC: 1702034602001; 1701289850001; 1705980645001; 1701448118001; 1701999482001; 0400138871001; 1704063849001; 1791064925001; 1700737255001; 1710913383001; 1700473935001; 1708543457001; y, 1708025372001 de los predios denominados "El Batancito lotes: 2, 3, 5, 32, 36, 39, 46, 86, 93, 108, con extensiones de: 788,72m<sup>2</sup>, 13.139,00m<sup>2</sup>, 2.000,00m<sup>2</sup>, 2.245,60m<sup>2</sup>, 2.918,30m<sup>2</sup>, 110,00m<sup>2</sup>, 1.027,50m<sup>2</sup>, 13.390,00m<sup>2</sup>, 579,71m<sup>2</sup> y 1.200,00m<sup>2</sup>; predios Veracruz y Galindez y la Pradera; con una superficie de 1.403,40m<sup>2</sup>, 997,27m<sup>2</sup> y 993,00m<sup>2</sup>, en su orden, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, cancelaron un total de 839 775,60 USD; sin embargo, el resultado total obtenido en aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es 2 582 656,17 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 1 742 880,57 USD, como se demuestra:

Año	Avalúo comercial	M2 Terreno	Valor m2 (a)	m2 Arrend. (b)	Canon según Resolución C.D. 350		Canon según contrato		Diferencia
					Mensual 10%* (a*b/12)	Anual	Mensual	Anual	
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	788,72	614,54	4 301,81	530,00	3 710,00	- 591,81
2012	8 744 073,25	93 520,50	93,50	788,72	614,54	3 072,69	583,00	2 915,00	- 157,69
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,50	788,72	614,54	7 374,53	583,00	6 996,00	- 378,53
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,62	788,72	733,62	8 803,46	583,00	6 996,00	- 1 807,46
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,62	788,72	733,62	733,62	583,00	583,00	- 150,62
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,62	788,72	733,62	8 069,83	676,00	7 436,00	- 633,83
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,21	788,72	733,62	733,62	676,00	676,00	- 57,62
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,21	788,72	974,25	10 716,74	676,00	7 436,00	- 3 280,74
<b>1</b>	<b>Diferencia en canon pagado RUC:1702034602001; Contrato: DPP-SAGEP-AL-016-R-2014-2015-02-02</b>					<b>43 806,30</b>		<b>36 748,00</b>	<b>- 7 058,30</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	13 139,00	10 237,47	92 137,24	4 980,00	44 820,00	- 47 317,24
2013	8 744 073,25	93.519,50	93,50	13 139,00	10 237,47	122 849,65	4 980,00	59 760,00	- 63 089,65
2014	10 438 366,03	93.519,50	111,62	13 139,00	12 221,13	146 653,58	4 980,00	59 760,00	- 86 893,58
2015	10 438 366,03	93.519,50	111,62	13 139,00	12 221,13	146 653,58	4 980,00	59 760,00	- 86 893,58
2016	14 234 135,50	93.519,50	152,21	13 139,00	16 665,18	199 982,15	4 980,00	59 760,00	- 140 222,15
<b>2</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 3" RUC: 1701289850001</b>					<b>708 276,19</b>		<b>283 860,00</b>	<b>- 424 416,19</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,5	2 000,00	1 558,33	18 700,00	1 490,00	17 880,00	- 820,00
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,5	2 000,00	1 558,33	18 700,00	1 490,00	17 880,00	- 820,00
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	2 000,00	1 860,28	22 323,40	1 490,00	17 880,00	- 4 443,40
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	2 000,00	1 860,28	22 323,40	1 490,00	17 880,00	- 4 443,40
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	2 000,00	2 536,75	30 441,00	1 490,00	17 880,00	- 12 561,00
<b>3</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 5" RUC: 1705980645001, Contrato: DPP-SSI-PP-AL-R-0018-2011</b>					<b>112 487,80</b>		<b>89 400,00</b>	<b>- 23 087,80</b>

TILENTHA Y SEIS 24

Año	Avalúo comercial	M2 Terreno	Valor m2 (a)	m2 Arrend. (b)	Canon según Resolución C.D. 350		Canon según contrato		Diferencia
					Mensual 10%* (a*b/12)	Anual	Mensual	Anual	
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,5	2 245,60	1 749,70	20 996,36	1 123,00	13 476,00	- 7 520,36
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,5	2 245,60	1 749,70	20 996,36	1 123,00	13 476,00	- 7 520,36
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	2 245,60	2 088,73	25 064,71	1 123,00	13 476,00	- 11 588,71
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	2 245,60	2 088,73	25 064,71	1 123,00	13 476,00	- 11 588,71
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	2 245,60	2 848,26	34 179,15	1 123,00	13 476,00	- 20 703,15
<b>4</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 32"</b> <b>RUC: 1701448118001</b>					<b>126 301,30</b>		<b>67 380,00</b>	<b>- 58 921,30</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,5	2 918,30	2 273,84	27 286,11	3,20	38,40	- 27 247,71
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,5	2 918,30	2 273,84	27 286,11	3,20	38,40	- 27 247,71
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	2 918,30	2 714,43	32 573,19	3,20	38,40	- 32 534,79
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	2 918,30	2 714,43	32 573,19	3,20	38,40	- 32 534,79
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	2 918,30	3 701,50	44 417,99	3,20	38,40	- 44 379,59
<b>5</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 36"</b> <b>RUC: 1701999482001, no consta contrato escrito, existe contrato verbal.</b>					<b>164 136,57</b>		<b>192,00</b>	<b>- 163 944,57</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,5	110,00	85,71	1 028,50	69,00	828,00	- 200,50
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,5	110,00	85,71	1 028,50	69,00	828,00	- 200,50
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	110,00	102,32	1 227,79	69,00	828,00	- 399,79
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	110,00	102,32	1 227,79	69,00	828,00	- 399,79
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	110,00	139,52	1 674,26	69,00	828,00	- 846,26
<b>6</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 39"</b> <b>RUC: 0400138871001, Contrato: 03220-022-97 - 1997-06-05</b>					<b>6 186,83</b>		<b>4 140,00</b>	<b>- 2 046,83</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,5	1 027,50	800,59	9 607,13	3,20	38,40	- 9 568,73
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,5	1 027,50	800,59	9 607,13	3,20	38,40	- 9 568,73
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	1 027,50	955,72	11 468,65	3,20	38,40	- 11 430,25
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	1 027,50	955,72	11 468,65	3,20	38,40	- 11 430,25
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	1 027,50	1 303,26	15 639,06	3,20	38,40	- 15 600,66
<b>7</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 46"</b> <b>RUC: 1704063849001, no consta contrato, consigna valor de pensión locativa</b>					<b>57 790,61</b>		<b>192,00</b>	<b>- 57 598,61</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	13.390,00	10 433,04	125 196,50	3 522,00	42 264,00	- 82 932,50
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,50	13.390,00	10 433,04	125 196,50	3 522,00	42 264,00	- 82 932,50
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,62	13.390,00	12 454,60	149 455,16	3 522,00	42 264,00	- 107 191,16
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,62	13.390,00	12 454,60	149 455,16	3 522,00	42 264,00	- 107 191,16
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,21	13.390,00	16 983,54	203 802,50	3 522,00	42 264,00	- 161 538,50
<b>8</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 86"</b> <b>RUC: 1791064925001</b>					<b>753 105,82</b>		<b>211 320,00</b>	<b>- 541 785,82</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	579,71	353,83	1 769,15	348,36	1741,80	-27,35
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	579,71	451,69	2 258,45	348,36	1741,80	-516,65
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	579,71	451,69	903,38	384,00	768,00	-135,38
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,50	579,71	451,69	4 516,91	384,00	1 920,00	-2 596,91
2013	8 744 073,25	93 520,50	93,50	579,71	465,15	930,30	384,00	2 688,00	1 757,70
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	579,71	465,15	4 651,50	384,00	1.920,00	-2 731,50
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	579,71	539,21	1 078,42	384,00	2 688,00	1 609,58

TREINTA Y SIETE 24

Año	Avalúo comercial	M2 Terreno	Valor m2 (a)	m2 Arrend. (b)	Canon según Resolución C.D. 350		Canon según contrato		Diferencia
					Mensual 10%* (a*b/12)	Anual	Mensual	Anual	
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	579,71	539,21	2 156,85	384,00	1 536,00	-620,85
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	579,71	539,21	4 313,70	484,00	3 872,00	-441,70
2016	10 438 366,03	93 519,50	111,617	579,71	539,21	2 156,85	484,00	1 936,00	-220,85
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	579,71	558,30	4 466,40	484,00	3 872,00	-594,40
<b>9</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 93"</b> <b>RUC: 1700737265001, Contrato: DPP-SPAGEP-AL-R-006-2015</b>					<b>29 201,92</b>		<b>24 683,60</b>	<b>- 4 518,32</b>
2012	8 744 073,25	93 519,50	93,50	1 200,00	935,00	11 220,00	720,00	8 640,00	- 2 580,00
2013	8 744 073,25	93 519,50	93,50	1 200,00	935,00	11 220,00	720,00	8 640,00	- 2 580,00
2014	10 438 366,03	93 519,50	111,62	1 200,00	1 116,17	13 394,04	720,00	8 640,00	- 4 754,04
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,62	1 200,00	1 116,17	13 394,04	720,00	8 640,00	- 4 754,04
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,21	1 200,00	1 522,05	18 264,60	720,00	8 640,00	- 9 624,60
<b>10</b>	<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 108"</b> <b>RUC: 1710913383001</b>					<b>67 492,68</b>		<b>43 200,00</b>	<b>- 24 292,68</b>
2012	6 442 099,00	22 291,00	289,00	1 403,40	3 379,86	40 558,26	170,00	2 040,00	- 38 518,26
2013	6 442 099,00	22 291,00	289,00	1 403,40	3 379,86	40 558,26	170,00	2 040,00	- 38 518,26
2014	6 442 099,00	22 291,00	289,00	1 403,40	3 379,86	40 558,26	170,00	2 040,00	- 38 518,26
2015	6 442 099,00	22 291,00	289,00	1 403,40	3 379,86	40 558,26	170,00	2 040,00	- 38 518,26
2016	6 915 782,75	22 291,00	310,25	1 403,40	3 628,37	43 540,49	170,00	2 040,00	- 41 500,49
<b>11</b>	<b>Diferencia en canon pagado predio 415426, (Veracruz y Gallindez)</b> <b>RUC 1700473935001, Contrato sin número - 1984-07-01</b>					<b>205 773,53</b>		<b>10 200,00</b>	<b>- 195 573,53</b>
2012	6 442 099,00	22 291,00	289,00	997,27	2 401,76	28 821,10	449,00	5 388,00	-23 433,10
2013	6 442 099,00	22 291,00	289,00	997,27	2 401,76	28 821,10	449,00	5 388,00	-23 433,10
2014	6 442 099,00	22 291,00	289,00	997,27	2 401,76	28 821,10	449,00	5 388,00	-23 433,10
2015	6 442 099,00	22 291,00	289,00	997,27	2 401,76	28 821,10	449,00	5 388,00	-23 433,10
2016	6 915 782,75	22 291,00	310,25	997,27	2 578,36	30 940,30	449,00	5 388,00	-25 552,30
<b>12</b>	<b>Diferencia en canon pagado lote ubicado en calle Veracruz No. 660 CC:1708543457</b>					<b>146 224,71</b>		<b>26 940,00</b>	<b>- 119 284,71</b>
2012	3 472 734,50	21 503,00	161,50	993,00	1 336,41	16 036,95	260,00	3 120,00	- 12 916,95
2013	8 672 840,26	23 621,58	367,16	993,00	3 038,23	36 458,74	260,00	3 120,00	- 33 338,74
2014	8 672 840,26	23 621,58	367,16	993,00	3 038,23	36 458,74	260,00	3 120,00	- 33 338,74
2015	8 672 840,26	23 621,58	367,16	993,00	3 038,23	36 458,74	1.340,00	16 080,00	- 20 378,74
2016	8 672 840,26	23 621,58	367,16	993,00	3 038,23	36 458,74	1.340,00	16 080,00	- 20 378,74
<b>13</b>	<b>Diferencia en canon pagado predio "La Pradera 2"</b> <b>RUC 1708025372001, Contrato: DPP-SAGEP-AL-030-R-2015</b> <b>2015-05-04</b>					<b>161 871,91</b>		<b>41 520,00</b>	<b>- 120 351,91</b>
<b>TOTAL DIFERENCIA EN CANON DE ARRENDAMIENTO:</b>						<b>2 682 584,17</b>		<b>839 775,80</b>	<b>- 1 742 808,57</b>

Incluye el cálculo de IPC

Al respecto, la Disposición General Primera de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares del IESS publicada en el Suplemento del Registro Oficial 387 de 28 de julio de 2004, estatuye que el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, deberá ajustarse de conformidad con la ley, considerando los valores comerciales del

*TRÉINTA Y OCHO M*

mercado inmobiliario; así también, los artículos 33 de la Ley de Inquilinato y 12 de la Resolución C.D. 350 emitida el 18 de enero de 2011, establecieron:

*"...Art. 33.- ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciera el, contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo... -Artículo 12.- Renovación del contrato.- La renovación de un contrato de arrendamiento de inmuebles de propiedad del IESS o sus Seguros, podrá darse de acuerdo a lo establecido por el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, previo informe que indique las circunstancias que ocasionaron tal renovación..."*

Respecto de la ocupación de los predios y las diferencias en el canon de arrendamiento, se observó lo siguiente:

1. El lote de terreno denominado "El Batancito lote 2" que forma parte del predio 412316 de propiedad del IESS, con una extensión de 788,72m<sup>2</sup>, ubicado en las avenidas Río Coca s/n y Eloy Alfaro, en el cual se encuentra funcionando un patio de venta de vehículos, fue arrendado a la persona natural con RUC 1702034602001, quien el 1 de agosto de 2008 y el 2 de agosto de 2010 suscribió con el IESS el contrato 018-PP-2008 y su respectivo adendum, en este último se estableció la vigencia de 2 años, es decir, hasta el 2 de agosto de 2012; y a partir del 3 de agosto de 2012 hasta el 2 de agosto de 2013 fue renovado conforme consta en oficio 13221700-AL-929 de 25 de septiembre de 2012 emitido por el Subdirector de Servicios Internos.

El 2 de febrero de 2015 se suscribió el contrato signado con el código DPP-SAGEP-AL-016-R-2014, cuya inscripción se realizó en el Juzgado Segundo de Inquilinato el 4 de febrero de 2015, con un plazo de dos años, es decir, hasta el 2 de febrero de 2017; sin embargo, en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), no consta publicado este proceso, tampoco se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado en caso de considerarlo como un inmueble especial, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-9 de 6 de marzo de 2009.

En la Resolución C.D. 350, de 18 de enero de 2011, artículo 12, se determina que:

*TREINTA Y NUEVE //*

*"...Artículo 12.- Renovación del contrato.- La renovación de un contrato de arrendamiento de inmuebles de propiedad del IESS o sus Seguros, podrá darse de acuerdo a lo establecido por el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, previo informe que indique las circunstancias que ocasionaron tal renovación..."*

Desde el 3 de agosto de 2013 hasta el 1 de febrero de 2015, no se legalizó un nuevo contrato, es decir la Arrendataria con RUC 1702034602001 utilizó el inmueble sin la suscripción de un instrumento legal; así como, desde el 2 de febrero de 2015, fecha en la que se firmó el contrato DPP-SAGEP-AL-016-R-2014, el canon de arrendamiento de este inmueble no fue actualizado, a pesar de que el 15 de enero de 2011, el Consejo Directivo del IESS expidió la Resolución C.D. 350, en la cual se aprobó el Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, en cuyo "Artículo 11.- Revisión del canon de Arrendamiento", determina la revisión del canon de arrendamiento de manera anual.

En la cláusula segunda número 2.2 "OBJETO DEL CONTRATO", consta que el IESS arrendó el predio para "PARQUEO AUTOMOTRIZ"; sin embargo, se encuentra funcionando un patio de venta de vehículos denominado "AUTOMALL".

Al respecto, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, el 6 de abril de 2015, esto es, 63 días posteriores a la suscripción del contrato emitió un documento sin número, en el que consta:

*"...CERTIFICO que en el contrato No. DPP-SPAGEP-AL-016-R-2014 ocurrió un error de digitación en el párrafo de OBJETO DE CONTRATO, donde consta que será destinado exclusivamente para PARQUEO AUTOMOTRIZ, y se rectifica ya que debería ser PARQUE AUTOMOTRIZ..."*

Sin embargo, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no tenía competencia para realizar este acto, además por tratarse de un cambio en el objeto contractual se debió suscribir un nuevo instrumento legal, acción que le correspondía realizar a la Directora Provincial de Pichincha.

En el predio se ha levantado una infraestructura para el funcionamiento de oficinas de atención para venta de vehículos, conforme se puede observar en las fotos que se incluyen a continuación:

*WHILEN TA 24*



En el expediente administrativo, no consta la autorización del IESS, tampoco se realizó una inspección técnica para determinar el área de construcción en el inmueble; así como las acciones realizadas al respecto, pues en la cláusula octava número 8.1. se estableció:

*"... OCTAVA: MEJORAS ... 8.1. El IESS no se compromete a realizar mejora alguna en el inmueble arrendado, en el caso de que el arrendatario desee efectuarlas, lo hará previa AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INSTITUTO; documento que pasará a formar parte integral del presente contrato, cualquier tipo de mejora quedará en beneficio del arrendador, quien no reconocerá ningún valor al arrendatario..."*

El 28 de octubre de 2016 el Director Provincial de Pichincha del IESS, realizó en la Notaría Trigésimo Quinta, el trámite para la notificación con el Desahucio, a la Arrendataria con RUC 1702034602001, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, esto en razón de que el contrato de Arrendamiento vencía el 2 de febrero de 2017; el Acta de Notificación de Desahucio fue entregada a la Arrendataria en persona, el 31 de octubre de 2016; sin embargo, hasta el 7 de abril de 2017, fecha de culminación del trabajo en el campo, continuó en posesión del predio.

La arrendataria con RUC 1702034602001; por el predio denominado "El Batancito, lote 2", con una extensión de 788,72m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 530,00 USD, 583,00 USD y 676,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento de 614,54 USD para el 2012 y 2013; 733,62 USD para el 2014, 2015, hasta enero de 2016; y, aplicando el IPC desde febrero hasta diciembre de 2016 por 974,25 USD; existiendo una diferencia no recaudada por 7 058,30 USD.

*CUARENTA Y UNO*

2. El inmueble denominado "El Batancito el lote 3", que forma parte del predio 412316 con una superficie de 13.139m<sup>2</sup>, está ubicado en las calles De Los Tulipanes y De los Rosales, se encuentra arrendado a persona natural con cédula de ciudadanía 1701289850, en el que se encuentra funcionando una Unidad Educativa.

Cabe señalar que antes del inicio del período auditado que es el 1 de enero de 2012, se presentaron los siguientes hechos:

- El Director Regional 11 del IESS desde el 1 de septiembre de 1989 concedió en arriendo el terreno "El Batancito el lote 3", para "Instalar un Centro de Educación", haciendo constar una superficie de 5.000m<sup>2</sup>.
- El 14 de julio de 2003 se suscribió el contrato de arrendamiento 003-PP-2003, en las cláusulas Segunda, Tercera número 3.01 y Cuarta se estableció lo siguiente:

*"... SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO:- 2.01.- ... concede en arrendamiento a la señora ... el lote de terreno, con un área de 13.139,00 m2 ... TERCERA.- CANON ARRENDATICIO: .- 3.01 Por el uso de inmueble descrito, el ARRENDATARIO pagará mensualmente al ARRENDADOR el 50% del valor señalado por el Proceso de Propiedades, siendo este \$3.285,00 para el primer año, para el segundo año se completará el 100%, \$6.570,00 USD ... CUARTA.-PLAZO DEL CONTRATO:-4.01.- El plazo de duración del contrato de arrendamiento será de DOS AÑOS ...".*

- La Arrendataria incurrió en mora en el pago del canon arrendaticio, en tal razón, el 26 de abril de 2006 el IESS presentó la correspondiente demanda, misma que fue signada con el número 404-2006.
- Para dar solución a la controversia el 28 de septiembre de 2009 conjuntamente con el Director General del IESS, suscribieron un Convenio Transaccional con el objeto de que la Arrendataria cancele el valor de las pensiones arrendaticias adeudadas por 166 728,43 USD con corte a septiembre de 2009, valor que fue ingresado a la Tesorería mediante comprobante de depósito de 31 de marzo de 2010; y, el IESS en la cláusula segunda letra b) se comprometió a suscribir un nuevo contrato renovatorio de arrendamiento por 2 años más a partir del 1 de octubre de 2009 hasta septiembre de 2011 con un canon mensual de *CUARENTA Y DOS*

4 980,00 USD por el primer año y el segundo se aplicaría un reajuste conforme lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento. La pensión locativa fijada fue inferior al establecido en el contrato 003-PP-2003.

- El último contrato de arrendamiento suscrito fue el DPP-SSI-PP-AL-R-0019-2010 de 1 de abril de 2010, con el objeto de conceder en arrendamiento el lote 3 con una superficie de 13.139m<sup>2</sup>, que forma parte del predio 412316, denominado "El Batancito, ubicado en la calle De los Tulipanes y De los Rosales, con un canon arrendaticio de 4 980,00 USD para el primer año y a partir del segundo se aplicará un reajuste en base a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, en la cláusula cuarta se estableció un plazo de 2 años, contados a partir del 1 de abril del 2010 debido a que el acta transaccional fue aprobada el 3 de marzo 2010, mismo que finalizó el 31 de marzo de 2012; instrumento legal que fue inscrito el 21 de mayo de 2010 en el Juzgado Segundo de Inquilinato. En el numeral 4.1 de la cláusula cuarta del contrato, se estableció:

*"...plazo que será renovable, por período igual, previa revisión de la renta arrendaticia de conformidad con la Ley, si así conviniere a las partes mediante celebración de un nuevo contrato de arrendamiento..."*

En relación a los hechos ocurridos durante el período auditado, esto es, desde el 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2016, se observó lo siguiente:

- El plazo del contrato DPP-SSI-PP-AL-R-0019-2010 concluyó el 31 de marzo de 2012; sin embargo, la Jefe del Departamento de Servicios Generales, ni el Director Provincial en funciones durante los periodos de actuación comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013, respectivamente no notificaron a la arrendataria el desahucio; en tal razón, este instrumento legal se renovó automáticamente de conformidad con el numeral 4.1 de la cláusula cuarta del contrato, por dos años más, esto es, hasta el 31 de marzo de 2014; tampoco se revisó la pensión locativa, por lo que la Arrendataria continuó cancelando 4 980,00 USD mensuales; a partir del 1 de abril de 2014, no se dispuso de un contrato de arrendamiento vigente, en el que se establezcan entre otras *CUARENTA Y TRES 24*



cláusulas: el objeto, canon arrendaticio, plazo, garantía y mejoras, conforme lo estipulado en la Ley de Inquilinato y en el Reglamento para el Arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS emitido por el Consejo Directivo mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, que tiene como objetivo establecer parámetros que permitan la fijación de los cánones de arrendamiento y efectuar el registro, control y manejo contable de dichos ingresos.

- En relación a la renovación del contrato, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que cumplió funciones durante el periodo de actuación comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, mediante Notificaciones de 3 de octubre, 7 de noviembre y 11 de diciembre de 2014; y, 21 de agosto de 2015, comunicó a la Arrendataria la renovación y terminación del contrato de arrendamiento, e informó que el canon arrendaticio actualizado es de aproximadamente 10 237,47 USD y 16 327,05 USD, en su orden, calculados a base del nuevo avalúo comercial municipal.

- En el expediente de la Arrendataria se encontró un formulario denominado: "SOLICITUD DE RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", el cual contiene los datos de la solicitante, así como su firma al final del documento, que fue recibido el 22 de septiembre de 2014, se encuentran adjuntos una copia de su cédula de ciudadanía y dos formularios suscritos por las garantes, mismos que contienen los datos de solicitud de renovación del contrato y sus copias de cédulas; comprobante de pago de teléfono a nombre del Establecimiento Educativo a su cargo, certificado de cumplimiento de obligaciones emitido por el IESS, certificado bancario y un oficio en el que solicita una cita para exponer los detalles de su solicitud de arrendamiento; así también, se incluyó el Informe Económico No.111 en el que se estableció que la Arrendataria no se encuentra en mora. Adicionalmente se encontró un borrador de contrato de arrendamiento, en el cual consta un canon arrendaticio de 16 327,05 USD; sin embargo, no fue legalizado por las partes, ni consta evidencia de sus motivos.

- La arrendataria en el inmueble edificó las instalaciones para que funcione la Unidad Educativa; las que no pudieron ser verificadas por el equipo auditor  
WALLENIA Y WATRO 24

debido a que no se permitió su ingreso; tampoco en el expediente consta la autorización del IESS para la realización de estas obras, ni el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, dispuso se realice una inspección técnica al lote "El Batancito 3" para determinar el área de construcción, al respecto la cláusula octava numeral 8.1 del contrato estableció:

**"... OCTAVA: MEJORAS ... 8.1. El IESS no se compromete a realizar mejora alguna en el inmueble arrendado, en el caso de que el arrendatario desee efectuarlas, lo hará previa AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INSTITUTO; documento que pasará a formar parte integral del presente contrato, cualquier tipo de mejora quedará en beneficio del arrendador, quien no reconocerá ningún valor al arrendatario..."**

- La pensión locativa que la arrendataria canceló por el lote "El Batancito 3" fue de 4.980,00.USD mensuales; sin embargo, este no ha sido actualizado conforme lo establecido en el artículo 4 letra c) de la Resolución C.D. 350 pues se trata de un inmueble con construcción por lo que se debió aplicar la fórmula  $Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$ , donde las variables I, P, S y A corresponden a los Ingresos y/o ventas brutos, valor del metro cuadrado del terreno, superficie del terreno y valor del bien según avalúo comercial municipal, respectivamente, por lo que con oficios: IAI-035 y 054-IESS-2017 de 16 de marzo de 2017, se solicitó al SRI los ingresos declarados y al Ministerio de Educación, el número de alumnos y el valor de la pensión, recibiendo respuesta del Jefe Nacional del Departamento de Asistencia al Ciudadano del SRI, con oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-0F de 3 de abril de 2017 en el que señala que los ingresos para el 2016 fueron por 55 000,00 USD; la segunda entidad no remitió respuesta alguna; sin embargo, en los links: <https://www.infoescuelas.com/ecuador/pichincha/unidad-educativa-particular-henri-becquerel-en-quito/> y <https://educacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/09/ZONA-9-QUITO.pdf> consta que a la Unidad Educativa asisten 427 alumnos; así también que el valor aprobado de pensión para el año electivo 2015-2016, fue 356,18 USD, dando un total aproximado de ingresos mensuales de 152 088,86 USD y al año por 1 825 066,32 USD.

*CVAZETA Y CIN LO 27*

Al aplicar la fórmula constante en el artículo 4 letra c), con los ingresos declarados al SRI por 55 000,00 USD se obtiene una pensión locativa por 30 498,04 USD, valor que supera el límite máximo establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, por lo que el canon arrendaticio que debió cobrarse en el 2012 y 2013 fue de 10 237,47 USD; para el 2014 y 2015 12 221,13 USD; y, para el 2016 por 16 665,18 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 424 416,19 USD.

3. El predio denominado "El Batancito lote 5", ubicado en las calles De los Tulipanes y De las Palmeras, con una extensión de 2.000,00m<sup>2</sup>, está arrendado a la persona natural con RUC 1705980645001, mediante contrato de código DPP-SSI-PP-AL-R-0018-2011 de 1 de septiembre de 2011, el mismo que concluyó el 30 de agosto de 2013, con un canon mensual por 1 490,00 USD.

En comunicación de 17 de septiembre de 2014, signada con el número de trámite IESS-DNGD-2014-35626-E, la persona natural con cédula de ciudadanía 1703305415, conjuntamente con su Abogado, informaron a la Directora Provincial de Pichincha, que es Subarrendatario de "una cuarta parte" del lote 5, adjuntando dos copias simples de los cuadros con título "CUENTAS POR COBRAR ARRIENDO ..." por un canon mensual de 700,00 USD y un total global de 3 375,40 USD, quien dispuso al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha "...proceder conforme la normativa e informar...", trámite que fue reasignado a la Administradora, quien con correo institucional de 18 de septiembre de 2014, solicitó a la Abogada de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, asesoramiento para proceder a notificar a la persona natural con RUC 1705980645001, en calidad de arrendataria, para que desaloje el terreno, recibiendo respuesta el mismo día, informándole que se debería interponer una demanda de incumplimiento y terminación de contrato, toda vez que el subarriendo se encuentra prohibido, sin considerar lo dispuesto por el Consejo Directivo del IESS en la Resolución 350, numeral 17.1, pues esta figura es considerada como una causal de terminación del contrato, sin que en el expediente conste un informe debidamente motivado que justifique esta decisión.

El 15 de enero, 14 de mayo y 8 de julio de 2014 los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y la Arquitecta de Gestión de Bienes

VALENIA Y SEIS M

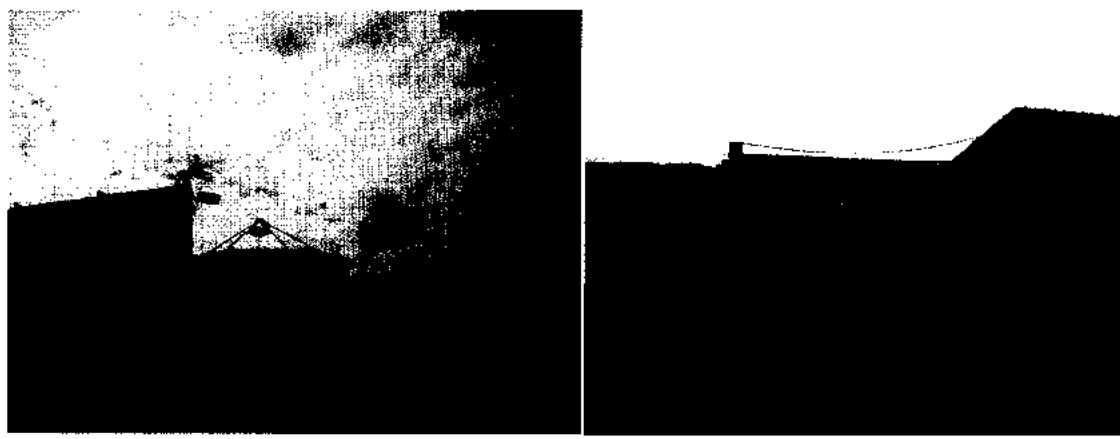
Inmuebles de la citada subdirección, notificaron al arrendatario por mantener tres cánones vencidos por 4 470,00 USD, dándole un plazo de 72 horas para pagar e indicándole que en caso de no efectuar su cancelación se darán inicio a las acciones legales; documento que fue entregado a una tercera persona; sin que se haya llegado a notificar al arrendatario la terminación del contrato, señalando como causal a más del valor adeudado, el Subarriendo del predio; tampoco se dispuso la respectiva inspección, lo que originó que no se identifique a los ocupantes del inmueble y no se informe al Director Provincial de Pichincha para la toma de acciones correctivas inmediatas.

Al 31 de diciembre de 2016, en el registro "Control Cartera de Arrendatarios", consta que tiene una deuda por tres cánones vencidos por 4 470,00 USD, sin que se le haya notificado del particular al Arrendatario.

El arrendatario con RUC 1705980645001; por el predio "El Batancito, lote 5", con una extensión de 2 000,00m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 1 490,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 558,33 USD para el 2012 y 2013; 1 860,28 USD para el 2014 y 2015; y, 2 536,75 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 23 087,80 USD.

4. El predio denominado "El Batancito lote 32", ubicado en la calle Isla Marchena N43-194 y Avenida Río Coca, con una extensión de 2.245,60m<sup>2</sup> está ocupado por la persona natural con RUC 1701448118001, en el expediente consta el contrato 27-PP-2003 que no tiene la firma del Director Regional 1 del IESS de ese entonces, tampoco consta el sello de inscripción; no obstante, existe una declaración juramentada de 9 de julio de 2010; el uso que se le daría al inmueble era para una metal mecánica, mecánica automotriz y locales comerciales; sin embargo, no funcionan ninguno de los negocios que se determinan en el Contrato, pues se encuentra instalada una antena satelital de la que no consta en el expediente la autorización del IESS, ni de la ARCOTEL, según consta en las fotos:

*CUARENTA Y SIETE //*



El arrendatario con RUC 1701448118001; por el predio "El Batancito, lote 32", con una extensión de 2 245,60m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 1 123,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 749,70 USD para el 2012 y 2013; 2 088,73 USD para el 2014 y 2015; y, 2 848,26 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 58 921,30 USD.

5. Del inmueble denominado "El Batancito - lote 36", que forma parte del predio 412316, ubicado en la Av. Río Coca E12-218 y De los Colimes; con una superficie de 2.918,30m<sup>2</sup>, se encuentra arrendado a la persona natural con RUC 1701999482001 que cancela un canon mensual de 3,20 USD, según la información proporcionada por el Arquitecto de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, remitida mediante correo institucional de 17 de febrero de 2017; sin embargo, en el expediente del arrendatario, no consta el contrato de arrendamiento respectivo.

En el registro "Control Cartera de Arrendatarios", consta que al 1 de enero de 2012, el arrendatario presentó un saldo por cobrar de 196,30 USD, correspondientes a 61 meses de retraso aproximadamente; así como, que el arrendatario efectuó los siguientes pagos:

Fecha	Comprobante	Factura	Meses cancelados	Valor sin IVA
2012-01-16	0765100	000-100-0010452	Hasta enero 2012	177,10
2012-02-03	0769137	000-100-0010645	Febrero 2012 a febrero 2013	38,40
2013-04-05	0768874	000-000-0000576	Marzo a diciembre de 2013	32,00

WALENTA Y OLHO 24

Fecha	Comprobante	Factura	Meses cancelados	Valor sin IVA
2014-01-24	0777832	001-700-0001025	Enero a diciembre de 2014	38,40
2015-02-13	0023612	010-600-0000266	Cancela enero y febrero 2015	6,40
2015-03-02	0778544	010-600-0000360	Cancela marzo 2015 y reajustes	25,60
2015-05-19	0024705	010-600-0000831	Cancela abril y mayo 2015	6,40
2015-06-23	0025178	010-600-0001021	Cancela junio 2015	3,20
2015-09-08	0025822	010-600-0001410	Cancela julio a septiembre 2015	9,60
2016-06-12		010-600-0003031	Cancela noviembre 2015 a julio 2016	32,00

En la Procuraduría General del IESS no existe un expediente de este caso; sin embargo, en el portal <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec>, consta que el Director Provincial de Pichincha, presentó una demanda de terminación del contrato, que fue sorteada el 7 de junio de 2012, asignada al Juzgado Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales, ante esto, el Juez que avocó conocimiento de la causa previo a su calificación ordenó en providencia de 13 de junio de 2012, que el actor en el término de 3 días determine la cuantía de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Inquilinato; así también, solicitó se presente el contrato de arriendo o la declaración juramentada respectiva del bien inmueble materia del arrendamiento; además, consta que en virtud de que la parte actora no dio cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia anterior, en aplicación a lo establecido en el artículo 69 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, el Juez el 6 de julio de 2012, se abstuvo de tramitar la causa y ordenó que una vez ejecutoriado este decreto, se devuelva la documentación adjunta y se archive el proceso.

Los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; y, el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, el Abogado a cargo del proceso, presentaron tres declaraciones juramentadas dirigidas al Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales Pichincha, el 21 de mayo de 2013; 20 de febrero y 16 de julio de 2014, argumentando que en los archivos del IESS no se cuenta con el contrato de arriendo del predio "El Batancito – Lote 36", suscrito con el Arrendatario de cédula de ciudadanía 1701999482, con una pensión locativa de 3,20 USD, por tal razón solicitaron se recepten sus Declaraciones Juramentadas de Arriendo, las mismas que fueron sorteadas entre los Juzgados Segundo y Tercero de Inquilinato y Relaciones Vecinales, con los números 17402-2013-5368D; 17402-2014-2161D; y, 17403-2014-8294D, en su orden; para su

*CUARENTA Y NUEVE M*

calificación, en los dos primeros procesos señalados, los Jueces solicitaron que los Directores Provinciales de Pichincha comparezcan en hora y días hábiles; sin embargo, no concurrieron a cumplir con esta diligencia; además, en el segundo caso ante la no comparecencia del Director Provincial de Pichincha, el Juez que avocó conocimiento de la causa el 13 de noviembre de 2015 declaró el abandono del proceso por inactividad durante 18 meses; y, en el tercer caso únicamente se llegó hasta el sorteo de la causa, sin que a posteriori se evidencie impulso procesal.

Los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; así como el Abogado a cargo del proceso, no realizaron un seguimiento a las causas iniciadas, ni el último servidor citado coordinó con las Autoridades a fin de que asistan a rendir la declaración juramentada fijada en día y hora hábiles; así también, la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, no dispuso ni dio seguimiento para que el Abogado a cargo del proceso continúe con el impulso de la causa, pues de la información revelada se evidencia, que el proceso únicamente fue sorteado sin existir otra actuación procesal que permita rendir la declaración juramentada, motivo por el cual había sido presentada la petición ante el Juez competente; además, los Directores Provinciales de Pichincha en funciones entre el: 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, al no contar con el contrato de arrendamiento no procedieron a realizar la declaración juramentada como documento habilitante, lo que originó que no se inicie la demanda que permita la desocupación y entrega del inmueble de propiedad del IESS, inobservando lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, que dispone:

**“... Art. 47 DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA DEMANDA.-**  
*... La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada...”.*

El ocupante del predio “El Batancito – lote 36”, con cédula de ciudadanía 1700867938, el 11 de enero de 2013, presentó ante el Juez Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, una demanda por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra del IESS. Hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del

CINCUENTA 22

examen especial, se verificó que fueron citados todos los demandados, en tal virtud el Juez competente que avocó conocimiento de la causa procedió a convocar a las partes a la junta de conciliación que se efectuó el 4 de septiembre de 2014. Una vez concluida esta etapa procesal, a petición de las partes, se procedió a aperturar la causa a prueba despachándose todos los requerimientos solicitados por las mismas. La última actuación corresponde al 29 de agosto de 2016, fecha en la que el Juez dispuso autos para dictar sentencia.

En relación al contrato de arrendamiento la persona natural con RUC 1701999482001, en comunicación de 27 de marzo de 2017, informó:

*“... La COOPERATIVA ARTESANAL DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN “Hormigón Vibrado” en el predio El Batancito permaneció como arrendataria hasta el mes de abril del año de 1989 acumulando una deuda por cánones de arrendamiento que no podían pagar y que fue asumida y pagada por mí al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS.- 5.- La intención tanto de la Cooperativa como mía era de que yo continuaría como subarrendatario de un local que la Cooperativa construyó para mis bodegas en compensación de la deuda por mí pagada al IESS, pero como la Cooperativa estaba en proceso de liquidación el IESS no accedió a continuar con el contrato de arrendamiento y se convino que la Cooperativa renuncie al contrato de arrendamiento y ceda los derechos de arrendataria a mi favor; renuncia y cesión que realizó la Cooperativa pero con el compromiso de que acepte al señor ... como socio de hecho en el arrendamiento del inmueble, en partes iguales, ya que existían bienes de la Cooperativa y medias aguas que servían de vivienda para el señor ... y su familia y un comedor para negocio, quien además era dirigente de la Cooperativa... 8.- En la actualidad de la parte que me corresponde ocupo unos ochenta metros cuadrados como bodega cerrada pero con cosas guardadas por cerca de treinta años, que nadie reclama ... No existe contrato de arrendamiento escrito ya que no se suscribió; lo que hay es un contrato verbal de arrendamiento cuyo titular soy yo y en sociedad de hecho con el señor ... con cédula de identidad número 1700867938...”.*

Al respecto, el artículo 27 de la Ley de Inquilinato, establece que los contratos de arrendamientos pueden ser verbales o escritos, lo que demuestra que el ocupante del predio con cédula de ciudadanía 1700867938, mantiene una relación de hecho con la persona natural de RUC 1701999482001, quien es el arrendatario del IESS; razón por la cual, no se configuraría la calidad ni el derecho para acceder al predio por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Además se verificó que el arrendatario del predio ha presentado en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha procesos de consignación por concepto de pagos de cánones de arrendamiento,

*UN CUENTA Y UNO 21*



los cuales han sido signados con los números 17230-2016-00215G y 17230-2016-01845G de 14 de enero y 21 de abril de 2016, respectivamente.

En el inmueble "El Batancito - Lote 36", existen dos locales de comida y un parqueadero de vehiculos, estas construcciones no han sido autorizadas por el IESS, como se presenta a continuación:



En el portal [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec), el local que consta en la foto anterior se encuentra registrado como un Restaurante ubicado en la calle Río Coca y Colimes, perteneciente a la contribuyente con RUC 1703492114001, esposa de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700867938 que es socio del Arrendatario, que inició sus actividades el 28 de marzo de 1995 y al momento se encuentra Activo, como se detalla:

**SRI**

Directorio de Contribuyentes - Información del Contribuyente

Información del Establecimiento:

Razon Social:	HERMANA TERESA DE JESUS		
RUC:	1703492114001		
Establecimiento Estatal			
No. de Establecimiento	Nombre Establecimiento	Dirección del Establecimiento	Estatus del Establecimiento
001	RESTAURANTE TERESITA	PICHINCHA - QUITO / AV. RIO COCA LOTE 13 Y COLIMES	Activo

Establecimientos Afiliados

CINCUENTA Y DOS 24

El arrendatario con RUC 1701999482001; por el predio "El Batancito, lote 36", con una extensión de 2 918,30m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 3,20 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 2 273,84 USD para el 2012 y 2013; 2 714,43 USD para el 2014 y 2015; y, 3 701,50 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 163 944,57 USD.

6. El predio denominado el "El Batancito lote 39", ubicado en las calles Joel Polanco y De las Hiedras, con una extensión de 103,00m<sup>2</sup>, está arrendado por la persona natural con RUC 0400138871001, según consta en el contrato 03220-022-97 de 5 de junio de 1997, con un canon de 110 000,00 sucres y un plazo de 2 años, que finalizó en junio de 1999, sin que conste en dicho documento su inscripción.

En el expediente consta el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" DPP-SAGEP-AL-041-R-2015 de 1 de mayo de 2015, con un metraje de 110m<sup>2</sup> y un canon de arrendamiento por 85,00 USD que no fue suscrito por ninguna de las partes, en los antecedentes consta que la persona natural con RUC 0400138871001, en calidad de arrendataria presentó, el 13 de octubre de 2014, una solicitud de renovación del contrato; sin embargo, este documento no consta en el expediente, por lo que el último contrato suscrito es el de número 03220-022-97 de 5 de junio de 1997, lo que originó que la arrendataria continúe cancelando 69,00 USD, según consta en el registro denominado "Control Cartera de Arrendatarios", sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 85,71 USD para el 2012 y 2013; 102,32 USD para el 2014 y 2015; y, 139,52 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 2 046,83 USD, en contra de los intereses institucionales.

7. En relación con el predio denominado "El Batancito lote 46", con una extensión de 1.027,50m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Río Coca E13-58 entre Isla Marchena y Joel Polanco, se encuentra arrendado a la persona natural con RUC: 1704063849001; sin embargo, en el expediente de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión  
*CINCUENTA Y SIETE años*

Estratégica Pichincha, no consta el original ni una copia del contrato de arrendamiento.

En el predio existe una floristería, restaurant, taller de gigantografías y un taller mecánico; en el expediente no se encontró una autorización escrita del IESS para la realización de las construcciones que se encuentran en el predio y en las cuales, funcionan los dos primeros negocios, según se observa:



En escrito de 10 de marzo de 2017, de la persona natural con RUC 1704063849001 suscrito conjuntamente con su Abogado, manifestó:

"...1.- El Contrato que suscribí con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, por el arrendamiento del Lote No. 46 que me está requiriendo, reposa en CINWENTA Y CUATRO 24

los archivos de esa Institución, por lo que deberá requerir a la Unidad Administrativa correspondiente...3.- En mi calidad de arrendatario yo ..., he pagado mis cánones de arrendamiento al día, tanto es así que al haberse negado el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, a recibir los mismos, he procedido a consignar en los respectivos Juzgados dichos pagos, para el efecto adjunto copias del último pago efectuado, con el cual está cubierto hasta el 01 de julio de 2018. Cabe anotar que el año anterior ya entregué por requerimiento de esa misma Entidad, copias de todas las consignaciones que realice (sic) en los Juzgados desde el año 2012 al 2016..."

En el registro "Control Cartera de Arrendatarios" que lleva la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, consta que el arrendatario desde el año 2003, viene cancelando 3,20 USD; y consta que mantiene valores pendientes de pago al 31 de diciembre de 2016 por 214,36 USD, que corresponde aproximadamente a 66 pensiones locativas, sin que se hayan ingresado los valores consignados en el Juzgado.

Por otra parte, en el expediente del arrendatario se encontraron los siguientes documentos: Notificación administrativa de 1 de julio de 2016, por mora de 61 meses por un total de 222,48 USD, recibida por el Arrendatario; el 21 marzo de 2016 se envió una notificación administrativa de mora por 58 meses de retraso, por 185,56 USD más IVA, recibida por un empleado; con fecha 21 marzo de 2016 se entregó una nueva notificación por mora en el pago del fondo de garantía de 6,40 USD, entregada a un empleado; y, el 29 de abril de 2016 se envió una notificación por mora de 59 meses por 188,75 USD; sin embargo, de esto, no se observó que se haya iniciado el juicio de terminación del contrato por concepto de mora en el canon arrendaticio, razón por la cual el arrendatario continua ocupando el predio; el 18 de agosto de 2016 presentó un juicio de consignación contra el IESS y efectuó el depósito mencionado en el párrafo anterior.

Los Directores Provinciales de Pichincha, que actuaron durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no presentaron la Declaración Juramentada ante el Juez pertinente, requisito esencial para iniciar la demanda y solicitar la terminación del contrato, desocupación y entrega del inmueble, en razón de que el arrendatario se encontraba en mora y por no convenir a los intereses del IESS, de conformidad

CINQUESTA Y ANCO 7

con lo establecido en la Ley de Inquilinato, lo que permitió al arrendatario continuar ocupando el inmueble, sin que se hayan iniciado las acciones legales pertinentes para recuperar el inmueble, en salvaguarda del patrimonio Institucional; así como, cancelar mensualmente 3,20 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 800,59 USD para el 2012 y 2013; 955,72 USD para el 2014 y 2015; y, 1 303,26 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 57 598,61 USD.

8. El inmueble denominado "El Batancito lote 86, forma parte del predio 412316, con una superficie de 13.390,00m<sup>2</sup>, está ubicado en la calle De los Rosales y De los Tulipanes, se encuentra arrendado desde 1992 a la Fundación Libertad, Igualdad y Fraternidad, del que existen hechos anteriores al corte de nuestro examen que inciden en el análisis por lo que se detallan a continuación:

El contrato de arrendamiento 01320-7-009 de 26 de agosto de 1992 se suscribió entre el Director Regional del IESS y la Representante Legal de la Fundación Libertad, Igualdad y Fraternidad, con el objeto de destinar el terreno de forma exclusiva a la difusión de valores culturales, educativos y universales, es decir, la constitución de una Unidad Educativa, con un canon arrendaticio de 500 000,00 sucres, revisable cada cinco años, por un plazo de 15 años; además, suscribieron un Acuerdo de Solución de Mora y Reforma del Contrato, en el que en su parte final consta la fecha de referencia 9 de marzo de 2000, documento con el que la Arrendataria reconoció la existencia de una mora y aceptó el monto de la deuda, comprometiéndose con el IESS a purgar la mora del pago de los cánones de arrendamiento que al 30 de noviembre de 1999 ascendió a 281 776 000,00 sucres; en la cláusula cuarta del citado instrumento legal se estipularon reformas al referido Contrato de Arrendamiento en las que las partes dejaron expresa constancia que el área de terreno que originalmente se arrendó en 20.000m<sup>2</sup> se redujo a 13.190m<sup>2</sup>, reintegrando al IESS el área no utilizada; el canon de arrendamiento pactado fue de 8'712.000,00 sucres que correspondió al segundo quinquenio desde diciembre de 1999 hasta su conclusión, es decir, hasta el 25 de agosto de 2002; para el tercer quinquenio se debió establecer el nuevo canon arrendaticio con base en el avalúo actualizado, mismo que regiría hasta la

*UNVENITA Y SEI 27*

culminación del plazo contractual, esto es, hasta el 25 de agosto de 2007; cabe aclarar que en el documento 13221700-0676-P de 27 de julio de 2009, se señaló que la extensión del lote utilizado es de 13.390,56m<sup>2</sup>.

Además, en el citado predio la Arrendataria realizó edificaciones para el desarrollo del objeto contractual, que de acuerdo al oficio 13201700-0308 AL de 17 de agosto de 2009 remitido por el Abogado Coordinador del área legal de Propiedades al Director Provincial de Pichincha, consta que el avalúo de las mismas realizado por el MIDUVI fue de 386 440,72 USD, valor por el que el 19 de noviembre de 2006, la Arrendataria presentó una demanda a fin de que el IESS le reconozca dicho rubro, por lo que se inició el juicio 15594-06-LYM tramitado en la Segunda Sala del Tribunal Contencioso Administrativo de Quito; así también, el IESS presentó el 1 de marzo de 2007, una demanda por falta de pago de los cánones arrendaticios, la cual culminó con el desistimiento, acordado en la cláusula sexta del Acuerdo antes mencionado.

Si bien el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento suscrito el 26 de agosto de 1992 fue para 15 años y venció el 25 de agosto de 2007, al no disponer de evidencia sobre su renovación, conforme lo estipulado en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, fue renovado automáticamente por un año, esto es, del 26 de agosto de 2007 al 25 de agosto de 2008; sin embargo a partir del 26 de agosto de 2008 no se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento.

Durante el período del alcance del examen especial, esto es, del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2016, se determinaron las siguientes observaciones:

- No se dispuso de un contrato de arrendamiento vigente, en el que se establezca entre otras cláusulas: el objeto, canon arrendaticio, plazo, garantía y mejoras, conforme lo estipulado en la Ley de Inquilinato y en el Reglamento para el Arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, emitido por el Consejo Directivo mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, que tiene como objetivo establecer parámetros que permitan la fijación de las pensiones locativas y efectuar el registro, control y manejo contable de dichos ingresos; sin embargo, la arrendataria continuo cancelando mensualmente 3 522,00 USD.

CINCUENTA Y SIETE 97

- La arrendataria efectuó varias edificaciones para el funcionamiento de FUNLIF; sin embargo, en el expediente, no reposan documentos que evidencien que el IESS autorizó su construcción, como se presenta a continuación:



Referente a las mejoras, en la cláusula quinta del contrato, se estableció:

*"... El arrendador IESS, no se compromete a efectuar mejora alguna en el terreno arrendado y cualquiera que desee efectuar el arrendatario, lo hará previa autorización escrita del IESS. Las mejoras efectuadas quedarán en beneficio del arrendador, quien no reconocerá valor alguno a favor del arrendatario..."*

Así también el artículo 13 del Reglamento para el Arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS emitido por el Consejo Directivo mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, estatuye:

*"...Mejoras.- En caso que el arrendatario desee efectuar o introducir alguna obra o edificación que mejore el inmueble arrendado y no afecten su estructura o diseño exterior, se lo hará a cargo del arrendatario y previa autorización expresa del Director Provincial..."*

*CINCUENTA Y OCHO*

Respecto de las construcciones, la arrendataria instauró el juicio 15594-06-LYM, tramitado en la Segunda Sala del Tribunal Contencioso Administrativo de Quito, el mismo que concluyó el 8 de octubre de 2013, con sentencia a favor de la institución, toda vez que no debe reconocer valor alguno a la actora de la causa, según se cita a continuación:

*“...tan relevante es esta estipulación que las partes acordaron que el IESS debía autorizar TODA MEJORA, ya que toda edificación o inversión desarrollada afectaría la futura utilización del bien, previsión contractual que no fue cumplida, ya que las construcciones fueron hechas a “vista y paciencia” del arrendador, no con su autorización, lo cual ha generado otro problema, destacado por la defensa del IESS, cual es que si dicho arrendador (IESS) quisiera implantar un proyecto de vivienda, un hospital, oficinas para atención a sus afiliados, o simplemente usar dicho inmueble para actividades diferentes a las educativas, no lo podría realizar actualmente, sin antes tener que derrocar parte o la totalidad de lo construido, o al menos, realizando inversiones para adecuar dichas instalaciones a los fines del IESS. De lo indicado, las construcciones e inversiones desarrolladas por FUNLIF, fueron y son útiles a la arrendadora, pero no lo son necesariamente para el arrendador, pues éste no tiene por objeto la “difusión de valores culturales, educativos y universales” o la “constitución de una Unidad Educativa”. Por lo tanto a criterio de este Tribunal, no son fundadas las alegaciones de la actora respecto de que unas eran las mejoras estipuladas en el contrato y otras las edificaciones e inversiones implantadas en el mismo, pues esas eran las “MEJORAS” estipuladas, más aun cuando la Gaceta Judicial, Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. Pág. 1120, se recoge el fallo emitido por la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia en otro contrato de arrendamiento, sobre la reclamación de pago de las mejoras introducidas por el arrendatario, caso respecto del cual se rechazó la casación interpuesta...”*

- El 10 de diciembre de 2014 y 25 de agosto de 2015, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha que cumplió funciones durante el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, mediante Notificaciones Administrativas, comunicó a la Arrendataria la posibilidad de renovar el contrato y el nuevo canon arrendaticio por 10 284,22 USD y 16 401,61 USD, en su orden, toda vez que no dispone de instrumento legal vigente; la Arrendataria, en comunicación de 31 de agosto de 2015, entre otros aspectos señaló que:

*“...Como usted bien conoce, la FUNLIF es una persona jurídica sin fines de lucro, cuya finalidad es mantener el CEEAL como un espacio educativo ... por ende, el actual canon que viene cancelando oportunamente la  
UNWENTA Y NUBUS 27*



*Fundación, constituye un fuerte egreso para el presupuesto de nuestra institución.- En el año 2007, el IESS, (Dr. ... – Director Provincial de Pichincha) y mi representada renovaron el contrato de arrendamiento de marras por igual período contractual, es decir por **QUINCE** años más, es decir hasta el año 2022. Resulta imprecisa su afirmación de que "(...) existe la posibilidad de proceder con la renovación del presente contrato", cuando éste contrato se encuentra en plena vigencia, por ende no hay nada que renovar. Desde entonces, hasta la presente fecha, ninguna de las partes contratantes ha decidido terminar esta relación contractual..."*

Al respecto, en el expediente de la Arrendataria no reposa ningún documento que evidencie la renovación del contrato de arrendamiento por un plazo de 15 años, en tal razón con oficio IESS-AI-2017-029-ABI-SEC de 2 de marzo de 2017 se requirió a la Arrendataria una copia notariada de los contratos suscritos con el IESS, quien respondió en comunicación de 8 de marzo de 2017 sin proporcionar lo solicitado.

- De la revisión al reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", generado en la base de datos ACCESS y proporcionado por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, se verificó que la Arrendataria al 1 de enero de 2012 tenía un saldo por pagar de 10 134,11 USD, así como valores pendientes desde 2 a 4 meses, por lo que los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, a través de las Notificaciones Administrativas de 15 de enero, 13 de marzo, 3 de octubre y 10 de noviembre de 2014; 6 de enero y 5 de mayo de 2015; y, 21 de marzo y 29 de abril de 2016, comunicaron a la Arrendataria que mantenía entre 2 y 3 meses de mora; no así, de mayo a diciembre de 2016, a pesar de que la arrendataria reflejó un saldo pendiente de pago por 6 612,11 USD.

Al respecto la letra a) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato, referente a las Causales de Terminación establece lo siguiente:

*"...a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino..."*

- En el predio funcionan cuatro establecimientos, que generan ingresos para la Arrendataria; sin embargo, por tratarse de una fundación estos no son declarados en el SRI, únicamente se cuenta con información de la Unidad Educativa, según se detalla:

*JESENYA*

1. Unidad Educativa Particular Ecuatoriano Español "América Latina"
2. Centro de Educación Permanente "El Batancito"
3. Escuela de Arte "Pablo Roggiero"
4. Fundación FUNLIF

Respecto de la Unidad Educativa Particular Ecuatoriano Español "América Latina" el Director Distrital de Educación 17D05-Norte, en oficio MINEDUC-17D05-UDAJ-2017-0003-O de 22 de marzo de 2017, remitió el número de alumnos y pensiones cobradas, del que se estableció que la arrendataria durante el período auditado tubo ingresos estimados por 7 575 316,85 USD, según se detalla:

Año lectivo	No. de alumnos	Pensiones		Promedio pensión	Valor mensual	Valor año lectivo 10 meses
		Educación Básica	Bachillerato			
2012-2013	511	285,00	288,00	286,50	146 401,50	1 464 015,00
2013-2014	568	261,00	316,00	288,50	163 868,00	1 638 680,00
2014-2015	619	336,00	348,48	342,24	211 846,56	2 118 465,60
2015-2016	625	370,00	383,33	376,67	235 415,63	2 354 156,25
<b>Total Ingresos estimados:</b>						<b>7 575 316,85</b>

- El arrendatario con RUC 1791064925001, por el lote 86, con una superficie de 13.390,00m<sup>2</sup> por concepto de canon arrendaticio canceló 3 522,00 USD mensuales; sin embargo, en el cálculo de este valor no se consideró el avalúo actualizado del terreno, ni de las edificaciones existentes, que fueron declaradas de propiedad del IESS, por el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo con sede en el Distrito Metropolitano de Quito en su Sentencia dictada el 8 de octubre de 2013. El predio inicialmente arrendado fue un terreno sin construcción, luego pasó a ser un lote con construcción, por lo que al aplicar las tres fórmulas constantes en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350, se obtiene como resultado de las letras a) 243 907,40 USD, b) 16 983,54 USD y c) 260 890,94 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, según se demuestra:

*JESENTA Y UNO 74*

Arrendatario	Formulas establecidas Art. 4 Resolución C.D. 350		
	a) Sin construcción	b) Para viviendas u oficinas	c) Con construcción o estructura metálica
	$Y=5\%*P*S/12+10\%*I$	$Y=10\% *A/12$	$Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
FUNLIF	243 907,40	16 983,54	260 890,94
<b>Datos del año 2016</b>			
Y= Canon de renta			
I = Ingresos estimados			2 354 156,25
P= Valor del metro <sup>2</sup> del terreno			152,21
S= Superficie del terreno			13 390,00
A= Valor del bien según avalúo comercial municipal			2 038 024,95

El canon que correspondía cobrarse era 10 433,04 USD para el 2012 y 2013; 12 454,60 USD para el 2014 y 2015; y 16 983,54 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 541 785,82 USD.

9. El terreno denominado "El Batancito lote 93", con una extensión de 579,71m<sup>2</sup> que forma parte del predio 412316, ubicado en la calle De los Rosales y Tulipanes, en el que se encuentra funcionando una mecánica automotriz, fue arrendado a la persona natural con RUC 1700737255001, quien suscribió con el IESS varios contratos de arrendamiento, correspondiendo al período de alcance del examen especial 3; el primero signado con el código DPP-SSI-PP-AL-R-0027-2010 y con una duración de dos años, esto es, hasta el 31 de mayo de 2012; el segundo con el número DPP-SSI-PP-AL-R-018-2012 de 31 de octubre de 2012, con una vigencia de dos años, mismo que concluyó el 30 de octubre de 2014, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 1 de noviembre de 2012; y, el tercero signado como DPP-SPAGEP-AL-R-006-2015 suscrito el 4 de mayo de 2015 con un plazo de dos años, es decir hasta el 3 de mayo de 2017, cuya inscripción se realizó en el Juzgado Primero de Inquilinato el 22 de mayo de 2015; sin embargo, en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), no consta publicado este proceso, tampoco se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado en caso de considerarlo como un inmueble especial, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009.

El contrato DPP-SSI-PP-AL-R-018-2012, fue suscrito luego de transcurrir 5 meses de vencido el contrato anterior, el cual terminó el 31 de mayo de 2012; no obstante, se fijó un canon arrendaticio por 384,00 USD, calculado por la Arquitecta *SEJENTA Y DOS Y*

2 del área de propiedades, conforme consta en el oficio 13221700-P-991 de 28 de septiembre de 2012, en el que se presentó el informe técnico, reflejándose un incremento del 10% al valor que venía cobrando el IESS, sin considerar el incremento del IPC, constante en el contrato, situación que de acuerdo al oficio 13221700-AL-944 de 2 de octubre de 2012 consta que se efectuó por recomendación de la Arquitecta del área de Gestión de Propiedades del período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 14 de enero de 2014; sin embargo, para el cálculo se debió considerar el avalúo del predio conforme lo determinado en la Ley de Inquilinato, obteniendo un canon arrendaticio de 451,69 USD, toda vez que se trata de un contrato nuevo y no de una renovación; así también, el Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha con memorando IESS-SDPAGEP-2015-0146-M de 6 de marzo de 2015, remitió al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha un listado de Arrendatarios de los que se debía renovar los Contratos y otros que se iban a suscribir por primera vez, en el caso del arrendatario con RUC 1700737255001, señaló:

*"...se cumple con lo establecido en la disposición Tercera de las Disposiciones Transitorias de la Ley de Inquilinato y se incrementa el canon arrendaticio en un 10% ..."*.

Situación que permitió que se cobre al Arrendatario un valor inferior al determinado en la Ley de Inquilinato; ya que no consideró el avalúo del predio.

En relación al contrato DPP-SPAGEP-AL-R-006-2015 de 4 de mayo de 2015, el Asistente Administrativo, de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, emitió el informe técnico en el que estableció un canon arrendaticio de 484,00 USD, el cual ha sido calculado a partir del avalúo del bien del año 2013, ya que en dicho informe consta un valor de 93,50 USD, por metro cuadrado y sin considerar el incremento del IPC, constante en el contrato, por lo que el valor del canon corresponde a 539,21 USD, considerando que el contrato fue suscrito después de 5 meses de la culminación del anterior.

En el expediente se encontró además un escrito mediante el cual el Director Provincial de Pichincha, solicita se le notifique al Arrendatario con el "DESAHUCIO", notificación que se realizó el 16 de diciembre de 2016 y que hasta  
*SESENTA Y TRES*

036

el 26 de abril de 2017, fecha de conferencia final de comunicación de resultados, no se pudo determinar que se haya continuado con el trámite para la desocupación del inmueble.

El arrendatario con RUC 1703410116001; por el predio "El Batancito, lote 93", con una extensión de 579,71m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 348,36 USD, 384,00 USD; y, 484,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 353,83 USD por 5 meses y 451,69 USD por 7 meses del 2012; 451,69 USD por 10 meses y 465,15 USD por dos meses del 2013; 465,15 USD por 10 meses y 539,21 USD por 2 meses del 2014; 539,21 USD por el 2015; 539,21 USD por 4 meses; y, 558,30 USD por 8 meses del 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 4 518,32 USD.

10. El terreno el Batancito – lote 108, se encuentra arrendado a la persona natural con RUC 1710913383001, según consta en el contrato de arrendamiento, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato, el 30 de abril de 2008, con vigencia a partir del 1 de mayo de 2008, con un canon mensual de 720,00 USD, por el plazo de dos años suscribiendo el documento como garantes las personas naturales con cédula de ciudadanía 1700942152 y 1711054096; y, el 24 de abril de 2008, depositó una garantía por 2 153,58 USD. Además, en el expediente consta que el 27 de octubre de 2010 se inició el proceso judicial 17402-2010-888, solicitando al Juez del Juzgado Segundo de Inquilinato y Relaciones Vecinales Pichincha que se declare en sentencia la terminación del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega del bien inmueble, el pago de las pensiones adeudadas hasta la fecha de la desocupación, cancelación de servicios básicos y las costas judiciales y honorarios del abogado patrocinador, presentándose las siguientes observaciones:

- En la cláusula Cuarta del contrato, se estableció un plazo de duración de 2 años el que finalizó el 30 de abril de 2010, sin que en el expediente conste la notificación de terminación del contrato a la persona natural con RUC 1710913383001, renovándose en forma automática; sin observar lo establecido en el artículo 33 de la Codificación a la Ley de Inquilinato, publicada en Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000, que establece:
- SESENTA Y CUATRO 27*

**...Art. 33.- Anticipación del arrendador.-** El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciera, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo...

- En el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", consta que la persona natural con RUC 1710913383001 al 1 de enero de 2012, mantuvo un saldo por cobrar por 14 400,00 USD, correspondiente a 20 cánones mensuales además, no consta información respecto del pago de servicios básicos del inmueble, ni se aperturó una cuenta por cobrar por este concepto.
- Respecto del proceso judicial, en el expediente constan las siguientes acciones realizadas por los Abogados Patrocinadores: el 17 de enero de 2012, el Juez del Juzgado Segundo de Inquilinato y Relaciones Vecinales Pichincha, dispuso se cite a la persona natural con RUC 1710913383001, sin que se llegue a concretar; el 14 de noviembre de 2012, 20 de septiembre de 2013 y 27 de junio de 2014 se presentó un escrito señalando la comparecencia por cambio de Director Provincial de Pichincha; en la última fecha se solicitó nuevamente se cite al demandado, se presentó un nuevo Abogado Patrocinador, posterior a esta fecha no consta ninguna otra actuación, por tanto el Juez de Inquilinato no señaló el día y hora para que se efectúe la audiencia de conciliación y contestación a la demanda que le permitan contar con datos para emitir la sentencia respectiva; así como de ser procedente ordenar el desalojo, recuperar el inmueble; y, cobrar los valores adeudados pues al 31 de diciembre de 2016 el arrendatario mantiene una deuda pendiente con el IESS por 50 400,00 USD, registrados contablemente en cuentas por cobrar.
- En contra de la persona natural con RUC 1710913383001, se encuentra abierto el proceso 17320-2013-0382 por insolvencia, el Juez encargado de la causa, el 14 de junio de 2013 al calificar la demanda ordenó la práctica de las siguientes diligencias: que se ocupen los bienes, correspondencia y demás documentos del fallido que se entregarán al Síndico de curso, se acumulen todos los juicios en contra del demandado por obligaciones, se le prohíbe ausentarse del lugar del juicio, ordena que se presente el balance de los bienes con indicación del

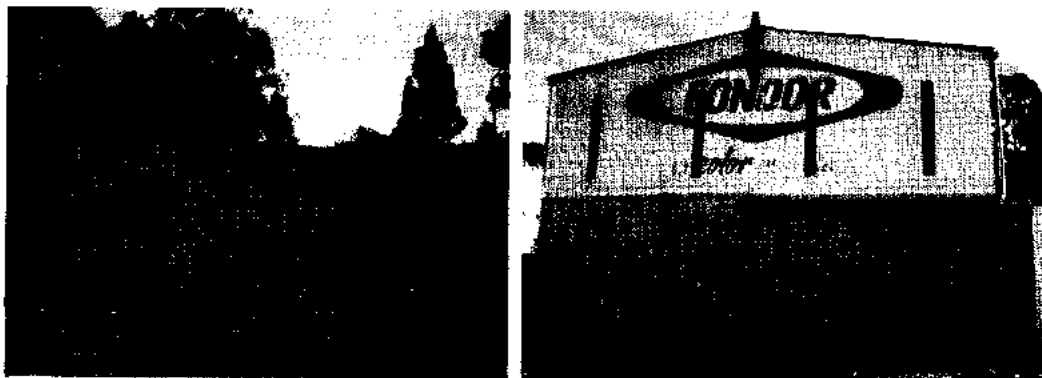
SESENTA Y CINCO 24

activo y del pasivo, se remite a un Fiscal de Pichincha para la calificación de la insolvencia, quedando en interdicción de administrar sus bienes; además, en Providencia General admitió que la citación al demandado se realice por la prensa, por desconocer su domicilio.

- El contrato de arrendamiento, se encuentra suscrito por las personas naturales con cédula de ciudadanía 1700942152 y 1711054096, en calidad de garantes; sin embargo, no existen en el expediente documentos que demuestren su notificación y acciones legales iniciadas, a fin de recuperar los valores adeudados, de conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Segunda del contrato suscrito el 1 de mayo de 2008, que señala:

*"... DÉCIMA SEGUNDA: GARANTES.- Los señores ... por sus propios derechos quienes suscriben conjuntamente con el arrendatario en el presente contrato, se obligan en forma voluntaria, solidariamente con éste para el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas, a favor del IESS..."*

- En el lote de terreno el Batancito 108, se realizaron construcciones sin contar con la autorización del IESS; sin embargo, en la inspección realizada por el equipo de auditoría el 28 de marzo de 2017, se verificó que se encuentra desocupado y cerrado; sin embargo, esto no fue detectado por los servidores de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, responsables de realizar inspecciones, aspecto que se evidencia en las siguientes fotos:



El arrendatario con RUC 1710913383001, por el predio "El Batancito, lote 108", con una extensión de 1.200,00m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 720,00 USD  
*SESENTA Y SEIS M*

mensuales; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es 935,00 USD para el 2012 y 2013; 1 116,17 USD para el 2014 y 2015; y, 1 522,05 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 24 292,68 USD.

11. El predio 415426, ubicado en las calles Veracruz y Galindez, con una extensión 1.403,40m<sup>2</sup>, se encuentra arrendado desde hace 28 años a la persona natural con RUC 1700473935001, según consta en el contrato suscrito el 1 de julio de 1984, en la cláusula Segunda se fijó un plazo de 2 años y en la tercera un canon arrendaticio por 6 000,00 sucres que convertidos a dólares equivalen a 0,24 centavos.

En el registro "Control Cartera de Arrendatarios", consta que a partir del 1 de noviembre de 2000 canceló un canon mensual por 170,00 USD; y al 31 de diciembre de 2016 mantenía una deuda pendiente por 19 meses por 3 320,00 USD.

Al respecto, la persona natural con RUC 1700473935001 en comunicación de 15 de marzo de 2017, remitió al Equipo Auditor los pagos que consignó en el Banco Nacional de Fomento desde enero de 2012 a diciembre de 2016, por lo que durante el período examinado canceló de manera oportuna el canon que según informa en su comunicación se determinó de forma verbal; en tal razón, los registros antes mencionados se encuentran desactualizados.

El IESS por intermedio de sus abogados patrocinadores de la Procuraduría y de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, presentaron desde el año 2010 varios procesos judiciales con la finalidad de dar por terminada la relación contractual existente con el arrendatario del predio, a continuación detallamos los siguientes:

No.	No. Proceso	Fecha	Acción	Estado
1	17401-2011-1202	2011-12-28	Terminación de contrato	Auto de nulidad, 2014-07-01, se declara la nulidad al funcionario que realizó las citaciones.
2	17404-2014-5595G	2014-12-03	Desahucio por terminación de contrato	Auto resolutorio, 2015-01-23, se ordena el archivo del expediente.
3	17230-2016-13296	2016-07-25	Terminación de contrato	Calificación de la demanda, 2016-07-26

SESENTA Y SIETE 24



Como podemos observar, existen 3 procesos judiciales presentados en el período de alcance del examen especial; sin embargo, por su importancia corresponde analizar los dos primeros casos.

El 3 de diciembre de 2014 la Directora Provincial de Pichincha y el Abogado de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, presentaron en la Unidad Judicial de Inquilinato y relaciones vecinales con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, una demanda en la que solicitaron se dé por terminado el contrato de arrendamiento, mediante la notificación al arrendatario con RUC 1700473935001 con el "DESAHUCIO", lo mencionado consta en Expediente signado con el número 17404-2014-5595G. El proceso concluyó mediante auto resolutorio en el que se indicó que en virtud de que el arrendatario ha sido notificado con el desahucio, se ordena la incorporación de las actas respectivas, así como, el archivo de la causa, pese a esto y toda vez que el arrendatario fue notificado con el desahucio respectivo, este proceso no ha tenido hasta el 31 de diciembre de 2016, ningún seguimiento para su conclusión y desocupación del bien por parte del arrendatario; cabe señalar que el 11 de diciembre de 2014 se envió al arrendatario una notificación firmada por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en la que se le solicita acercarse para entregar la documentación y requisitos para la renovación del contrato, misma que fue recibida por el Arrendatario.

El segundo proceso relevante, es la demanda presentada el 25 de julio de 2016 por los abogados de la Procuraduría, por cuanto la persona natural con RUC 1700473935001, estaba en mora en el pago de 14 cánones arrendaticios, contados a partir de junio de 2015 hasta la fecha de presentación de la demanda; sin que hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, se haya procedido a citar al demandado, debido a que la información personal del arrendatario proporcionada por la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha no fue completa, por lo que, mediante memorando IESS-PG-2016-1838-M de 1 de diciembre de 2016, la Subprocuradora del IESS solicitó a la Dirección Provincial de Pichincha se proporcionen las direcciones exactas de los demandados, dicha información fue remitida el 31 de enero de 2017, posterior al corte del examen especial.

*SESENTA Y OCHO 74*

Finalmente, en la documentación remitida por el arrendatario, se indica que consignó el 29 de mayo de 2015, en el Banco Nacional de Fomento, los valores correspondientes a dichos meses; además se puede evidenciar que el arrendatario continúa realizando los pagos por concepto de arrendamiento mediante juicios de consignación, constante en el portal <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>, a continuación se detallan los valores consignados por el arrendatario:

The screenshot shows the 'eSATJE - Consulta de Procesos' interface. At the top, there is a search bar with the name 'RODRIGUEZ SEMPER JAMIE GONZALO' entered. Below the search bar are buttons for 'BUSCAR' and 'IMPRIMIR'. The search results are displayed in a table with the following columns: 'Id', 'Fecha de ingreso', 'Tipo proceso', 'Estado', 'Alcance judicial', and 'Detalle'. There are 11 records found.

ID	Fecha de ingreso	Tipo proceso	Estado	Alcance judicial	Detalle
1	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
2	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
3	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
4	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
5	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
6	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
7	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
8	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
9	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
10	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...
11	2015-05-29	JUICIO DE CONSIGNACION	CONSIGNADO	ALCANCE JUDICIAL	...

El arrendatario con RUC 1700473935001; del predio 415426, con una extensión de 1.403,40m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 170,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 3 379,86 USD para el 2012, 2013, 2014 y 2015; y, 3 628,37 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 195 573,53 USD.

12. El lote ubicado en la calle Veracruz N°. 660 y Av. Naciones Unidas, que forma parte del predio denominado San José de Iñaquito, con una extensión de 997,27m<sup>2</sup>; se encuentra arrendado a la persona natural con cédula de ciudadanía 1708543457, según consta en el contrato de arrendamiento AL-R-079-PP-2008 de 31 de octubre de 2008, que fue inscrito en el Juzgado Segundo de Inquilinato el 9 *SESENTA Y NUEVE*

de febrero de 2009, con un canon mensual de 449,00 USD, una garantía equivalente a dos pensiones locativas, esto es, 898,00 USD, de la cual se canceló 698,00 USD, quedando pendiente 200,00 USD, sin que se haya solicitado el pago de este valor.

En el numeral 1.2 de la cláusula Primera del contrato, consta lo siguiente:

*"... Mediante comunicación de fecha 01 de octubre de 2008, el señor ... solicita al señor Director Provincial de Pichincha, se le conceda la Renovación del contrato de arrendamiento del Terreno citado en el numeral 1.1..."*

El plazo estipulado en el contrato fue de un año, el mismo que concluyó el 31 de octubre de 2009; no obstante, hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, el lote continuó siendo utilizado por el arrendatario; sin que en el expediente del arrendatario conste la documentación que lo justifique o la notificación de terminación del contrato a la persona natural con cédula de ciudadanía 1708543457, efectuada por el Director Provincial de Pichincha, inobservando lo establecido en el artículo 33 de la Codificación a la Ley de Inquilinato, publicada en Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000, que establece:

*"...Art. 33.- Anticipación del arrendador.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo..."*

En el portal [www.consultas.funcionjudicial.gob.ec](http://www.consultas.funcionjudicial.gob.ec), se encuentra el proceso legal signado con el número 17401-2011-0079 que recayó bajo la competencia del Juzgado Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha en la demanda presentada el 11 de enero de 2011, por el Director Provincial de Pichincha y el Abogado; concluida esta diligencia, mediante providencia de 13 de febrero de 2012 la autoridad competente dictó autos para resolver; y, el 23 de febrero de 2012 dictó la sentencia correspondiente que en su parte principal señaló:

*"...Por las consideraciones expuestas (...) ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD SETENTA 24"*

*DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se desecha la demanda ya que a la fecha en que se produce la citación con la misma el arrendatario no se encontraba en mora de dos mensualidades..."*

En el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", consta que durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, el arrendatario estuvo adeudando las pensiones locativas de enero de 2012 a diciembre de 2013 que fueron pagadas luego de transcurridos hasta 1.176 días del término establecido, que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, además, se encontró en mora; sin embargo, los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no iniciaron una nueva demanda en la que se solicite la terminación del contrato, la desocupación y entrega del bien inmueble y el pago de las pensiones locativas adeudadas hasta la entrega del mismo.

Respecto de las pensiones locativas canceladas, el arrendatario con cédula de ciudadanía 1708543457 del lote que forma parte del predio denominado "San José de Iñaquito", ubicado en la calle Veracruz N°. 660 y Naciones Unidas, con una extensión de 997,27m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló un total de 26 940,00 USD; sin embargo, el resultado total obtenido en aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es de 146 224,71 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 119 284,71 USD.

13. El inmueble denominado La Pradera 2, que forma parte del predio 3531270, ubicado en las avenidas Eloy Alfaro N30-166 y Amazonas; con una superficie de 993m<sup>2</sup>, se encuentra arrendado a la persona natural con RUC 1708025372001, según contrato de arrendamiento 03220-103-95, suscrito el 16 de noviembre de 1995, conjuntamente con el Director General del IESS por el plazo de dos años desde su suscripción, instrumento legal que fue inscrito el 27 de junio de 2013 en el Juzgado Primero de Inquilinato.

El canon de arrendamiento fijado fue de 2'300.000,00, sucres, valor que al tipo de cambio en dólares asciende a 92,00 USD, sin embargo, en el registro "Control SETENTA Y UNO"

*Cartera de Arrendatarios*", de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, consta desde el 1 de abril de 2000, un canon de 260,00 USD; el literal b) de la cláusula Tercera de este Contrato establece que en el caso de que exista retraso en el pago por parte del arrendatario, se cobrará el interés legal que corresponda; sin embargo, no se pudo determinar que entre el 1 de enero de 2012 y el 30 de abril de 2015, se hubiera cobrado dicho interés.

Con comunicación de 12 de enero de 2015 el arrendatario con RUC: 1708025372001, informó a la Directora Provincial de Pichincha, que el 2 de diciembre de 2014, ha presentado su documentación al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, para la renovación de su contrato, manifestó además que acepta el canon de arrendamiento que le informaron y entrega los documentos correspondientes.

El 12 de febrero de 2015, en oficio sin número, el Arrendatario del predio entregó a la Directora Provincial una copia del memorando IESS-PG-2015-0312-M, de 3 de febrero de 2015, en el que la Procuradora General del IESS manifestó:

*"Por lo expuesto, con sustento en la normativa legal invocada, esta Procuraduría General considera que una acción judicial de terminación de contrato, que se proponga por parte del IESS, no interfiere en la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con el señor...; correspondiéndole en su calidad de Directora Provincial de Pichincha, disponer se generen las acciones administrativas tendientes a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento de ser el caso..."*

El 18 de febrero de 2015 el Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en oficio IESS-SDPAGEP-2015-0007-O, dirigido al arrendatario, hace referencia a la solicitud por él entregada y le manifiesta, entre otros aspectos que:

- Si bien ha presentado una solicitud de renovación de contrato, no ha respondido a constantes comunicaciones administrativas enviadas por el IESS, por lo que se inició una demanda de Terminación del Contrato, realizada el 17 de octubre de 2014, ya que al no renovar dicho documento *"se ha ocasionado un grave perjuicio al IESS"*.
- El IESS ***"estaría en la obligación de publicar el arrendamiento de este predio en el Portal de Compras Públicas ..."***.

*SETEENTA Y DOS 22*

- Finalmente expresó que: "...Por lo expuesto y pese a que en varias ocasiones hemos mantenido conversaciones con su abogado y le hemos manifestado que el IESS, se encuentra con varios impedimentos legales para proceder a la Renovación del Contrato de Arrendamiento...".

Sin embargo, de lo mencionado por el Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, el Subdirector de dicha dependencia, que actuó entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, mediante sumilla de 9 de febrero de 2015, inserta en memorando IESS-PG-2015-0312-M de 3 de febrero de 2015, dispuso al Abogado de la SPAGEP:

*"Estimado ... Por favor proceder con la Renovación y solicitar el pago de las garantías del caso por favor informar".*

Lo mencionado se finalizó cuando el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha mediante memorando IESS-SDPAGEP-2015-0220-M de 9 de abril de 2015, puso en conocimiento de la Directora Provincial de Pichincha, el listado de solicitudes para realizar contratos de renovación de arrendamiento, incluido el de la persona natural con RUC 1708025372001.

Con base en los antecedentes expuestos, el 4 de mayo de 2015 se suscribió el Contrato DPP-SAGEP-AL-030-R-2015, entre la Directora Provincial de Pichincha que actuó entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 y la persona natural con RUC: 1708025372001, por el plazo de dos años, instrumento legal que fue inscrito el 6 de mayo de 2015 en el Juzgado Tercero de Inquilinato; no obstante, no se encontró ningún documento que evidencie que se realizó un proceso de contratación conforme lo establecido en la LOSNCP y su Reglamento.

En la cláusula Primera del contrato, se menciona que es una renovación; aspecto que no era posible por cuanto el plazo del anterior fue hasta el 16 de noviembre de 1997; conforme la Ley se pudo haber renovado automáticamente un año más; sin embargo, para ello debía revisarse el canon de arrendamiento, lo cual no se efectuó, con base en lo expresado este contrato no pudo ser una "Renovación".

*SETENTA Y TRES 24*

Respecto del canon de arrendamiento se señaló que el valor a pagar por el Arrendatario fue 1 340,00 USD; sin embargo, revisado el cálculo efectuado por la Arquitecta de Gestión de Bienes Inmuebles de la SDPAGEP que actuó entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015, se determinó que el valor constante en el Informe Técnico 65 de 18 de marzo de 2015, obtuvo considerando el avalúo del bien al año 2012, pues determinó un valor por metro cuadrado de 161,50 USD, en tanto que el valor correspondiente al año 2015 en que se preparó el informe y que se firmó el contrato es de 367,16 USD, por metro cuadrado.

En la cláusula Octava se determinó que previo a realizar mejoras el Arrendatario debe tener una autorización escrita del IESS, documento que no se encontró en el expediente; sin embargo, en diversas comunicaciones dirigidas por el Arrendatario a funcionarios del IESS, informó sobre la construcción de infraestructura en el predio.

De la revisión efectuada al registro "*Control Cartera de Arrendatarios*" se determinó que desde el 1 de enero de 2012 hasta el 30 de abril de 2015 la persona natural con RUC 1708025372001 canceló 260,00 USD mensuales y a partir del 1 de mayo de 2015 el canon fue de 1 340,00 USD, valores inferiores al calculado conforme lo establece la Ley de Inquilinato.

En cuanto a las Notificaciones por retraso en los pagos, en el expediente del Arrendatario constan como enviadas las siguientes: 10 de febrero y 3 de octubre de 2014; 21 de marzo y 29 de abril de 2016, por 3 y 2 meses de mora por montos de 780,00 USD, 520,00 USD y 2 680,00 USD, en su orden.

El 16 de diciembre de 2016 el Arrendatario con RUC 1708025372001 fue notificado con el desahucio, por culminación de plazo del Contrato, trámite que se realizó a través de la Notaría Novena del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo cumplimiento fue el 4 de mayo de 2017; dicho documento contiene en su última página la razón sentada por la Notaría de que en el término fijado "*NO SE PRESENTÓ*" por parte del Arrendatario "*ninguna oposición*", existiendo la posibilidad de que el predio sea desocupado.

SENTENSA Y CUARTILLO 24

El arrendatario con RUC 1708025372001; por el predio "La Pradera 2", con una extensión de 993,00m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014, canceló mensualmente 260,00 USD y entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, efectuó pagos por 1 340,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 336,41 USD para el 2012; 3 038,23 USD para el 2013 al 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 120 351,91 USD.

Los hechos comentados se presentaron debido a que los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre: el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, como responsables de la suscripción, administración y control de los contratos de arrendamiento dentro de su circunscripción territorial, no resolvieron en forma motivada la procedencia del arrendamiento, en el caso de no contar con los contratos, no presentaron la Declaración Juramentada ni asistieron ante el Juez pertinente a rendir las mismas, requisito esencial para iniciar la demanda y solicitar la terminación del contrato, desocupación y entrega de los inmuebles, en razón de que los arrendatarios se encontraban en mora o por que las condiciones de ocupación del predio no convienen a los intereses del IESS, de conformidad con lo establecido en la Ley de Inquilinato y en otros casos, tampoco se dio seguimiento de las acciones legales iniciadas y se autorizaron renovaciones de contratos por valores inferiores a los establecidos en la Resolución C.D. 350, no se efectuaron las acciones necesarias tendientes a la recuperación oportuna de los valores pendientes, sea por vía administrativa o judicial, pues en un caso, la consignación se realizó cuando tenía 62 meses de retraso; tampoco dispusieron se revise el canon de arrendamiento.

El Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, la Jefa del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; no

SESENTA Y CINCO //



dispusieron que se efectúen inspecciones a los predios, pues no se detectó que existían subarrendamientos; así como que se realicen construcciones o colocación de infraestructuras sin la respectiva autorización, no solicitaron información a las entidades responsables del control de las empresas, ni remitieron al área legal de la referida Subdirección para obtener el respectivo asesoramiento, lo que permitió a los arrendatarios con RUC: 1702034602001; 1701289850001; 1705980645001; 1701448118001; 1701999482001; 0400138871001; 1704063849001; 1791064925001; 1700737255001; 1710913383001; 1700473935001; 1708543457001; y 1708025372001, continuar ocupando el inmueble, sin pagar las garantías ni actualizar los cánones.

Tampoco se iniciaron las acciones legales pertinentes para recuperar los predios denominados "El Batancito lotes: 2, 3, 5, 32, 36, 39, 46, 86, 93, 108, con extensiones de: 788,72m<sup>2</sup>, 13.139,00m<sup>2</sup>, 2.000,00m<sup>2</sup>, 2.245,60m<sup>2</sup>, 2.918,30m<sup>2</sup>, 110,00m<sup>2</sup>, 1.027,50m<sup>2</sup>, 13.390,00m<sup>2</sup>, 579,71m<sup>2</sup> y 1.200,00m<sup>2</sup>; predios Veracruz y Galindez y la Pradera; con una superficie de 1.403,40m<sup>2</sup>, 997,27m<sup>2</sup> y 993,00m<sup>2</sup>, en su orden, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, cancelaron un total de 839 775,60 USD; sin embargo, el resultado total obtenido en aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es 2 582 656,17 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 1 742 880,57 USD. Por lo que inobservaron lo dispuesto en los artículos: 59; y, 65 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento, 33 de la Ley de Inquilinato, las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del control, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales y 401-03 Supervisión, e incumplieron los artículos: 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público, 3 y 22 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, 19 número 17) del Reglamento Orgánico funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D.021 de 13 de octubre de 2003 vigente hasta el 18 de agosto de 2013, 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; que en similares términos establecen las funciones del Director Provincial.

El Abogado que actuó durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 2 de abril de 2015, a cargo del proceso, relacionado con el lote 36, no realizó un

*JESENTA Y SEIS*

seguimiento a las causas iniciadas, ni coordinó con las Autoridades a fin de que asistan a rendir la declaración juramentada fijada en día y hora hábiles; tampoco impulsó el proceso instaurado en contra de la persona natural con RUC 1710913383001, arrendatario del predio "El Batancito - lote 108 pues" no se citó al demandado que se presume se encuentra en insolvencia, tampoco al desconocer su domicilio se realizó la publicación por la prensa, ni se iniciaron las acciones legales en contra de los garantes que suscribieron el contrato, lo que originó que no se inicie la demanda que permita la desocupación y entrega del inmueble de propiedad del IESS; incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22, letras b) de la Ley Orgánica del Servicio Público, 47 de la Ley de Inquilinato, e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control y 200 Ambiente de Control.

La Arquitecta 2, en funciones durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 14 de enero de 2014; y el Asistente Administrativo de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 25 de septiembre de 2012; 27 de julio de 2013 y el 26 de abril de 2015; y, el 28 de febrero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, elaboraron los informes técnicos, la Arquitecta con oficio 13221700-AL-944 de 2 de octubre de 2012 recomendó un incremento del 10% al valor que venía cobrando el IESS, sin considerar el incremento del IPC, constante en el contrato, y el avalúo del predio conforme lo determinado en la Ley de Inquilinato, obteniendo un canon arrendaticio de 451,69 USD, toda vez que se trató de un contrato nuevo y no de una renovación; y, el Asistente Administrativo emitió el informe técnico en el que estableció un canon arrendaticio de 484,00 USD, el cual calculó a partir del avalúo del bien del año 2013, ya que en dicho informe consta un valor de 93,50 USD, por metro cuadrado y sin considerar el incremento del IPC, constante en el contrato, por lo que el valor del canon corresponde a 539,21 USD, considerando que el contrato fue suscrito después de 5 meses de la culminación del anterior; situación que permitió que se cobre al Arrendatario un valor inferior al determinado en la Ley de Inquilinato; ya que no se consideró el avalúo del predio, originando una diferencia no recaudada por 4 518,32 USD; incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22, letras b) de la Ley Orgánica del Servicio Público, 47 de la Ley de Inquilinato, e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control y 200 Ambiente de Control.

SESENTA Y SIETE 7

La persona natural con RUC 1702034602001, arrendataria del predio "El Batancito, lote 2", ubicado en las avenidas Río Coca s/n y Eloy Alfaro, con una extensión de 788,72m<sup>2</sup>, utilizó el mencionado inmueble; sin embargo, desde el 3 de agosto de 2013 hasta el 1 de febrero de 2015, no se legalizó un nuevo contrato, así también instaló un patio de venta de vehículos, no obstante el objeto del contrato que consta en la cláusula Segunda número 2.2 fue parqueo automotriz; sin contar con la autorización del IESS construyó una infraestructura y canceló mensualmente 530,00 USD, 583,00 USD y 676,00 USD; pero al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento de 614,54 USD para el 2012 y 2013; 733,62 USD para el 2014, 2015, hasta enero de 2016; y, aplicando el IPC desde febrero hasta diciembre de 2016 por 974,25 USD; existiendo una diferencia no recaudada por 7 058,30 USD.

La persona natural, con RUC 1701289850001, arrendataria del predio "El Batancito, lote 3", ubicado en la calle de Los Tulipanes y de los Rosales, con una extensión de 13.139,00m<sup>2</sup>, no se acercó a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, según consta en las notificaciones de 3 de octubre, 7 de noviembre y 11 de diciembre de 2014; y 21 de agosto de 2015, suscritas por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que cumplió funciones durante el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, con las que le comunicó la renovación y terminación del contrato de arrendamiento, e informó que el canon arrendaticio actualizado es de aproximadamente 10 237,47 USD y 16 327,05 USD, en su orden, calculados a base del nuevo avalúo comercial municipal; no obstante, continuó cancelando un canon arrendaticio de 4 980,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula constante en el artículo 4 letra c), con los ingresos declarados al SRI por 55 000,00 USD se obtiene una pensión locativa por 30 498,04 USD, valor que supera el límite máximo establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, por lo que el canon arrendaticio que debió cobrarse en el 2012 y 2013 fue de 10 237,47 USD; para el 2014 y 2015 12 221,13 USD; y, para el 2016 por 16 665,18 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 424 416,19 USD.

La persona natural con RUC 1705980645001, arrendatario del predio "El Batancito, lote 5", ubicado en las calles De los Tulipanes y De las Palmeras, con una extensión de 2.000,00m<sup>2</sup>, por cuanto al concluir el plazo del contrato de código DPP-SSI-PP-AL-  
*SETENTA Y OCHO*

R-0018-2011, esto es el 30 de agosto de 2013, continuó ocupando el inmueble cancelando un canon por 1 490,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 558,33 USD para el 2012 y 2013; 1 860,28 USD para el 2014 y 2015; y, 2 536,75 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 23 087,80 USD.

La persona natural con RUC 1701448118001, arrendataria del predio "El Batancito, lote 32", ubicado en la calle Isla Marchena N43-194 y Avenida Río Coca, con una extensión de 2.245,60m<sup>2</sup>, por no utilizar el predio conforme a lo establecido en la declaración juramentada de 9 de julio de 2010; pues el uso que autorizado era para una metal mecánica, mecánica automotriz y locales comerciales; sin embargo, no funcionan ninguno de los negocios ya que se encuentra instalada una antena satelital de la que no consta en el expediente la autorización del IESS, ni de la ARCOTEL; así también canceló mensualmente 1 123,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 749,70 USD para el 2012 y 2013; 2 088,73 USD para el 2014 y 2015; y, 2 848,26 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 58 921,30 USD.

La persona natural con RUC 1701999482001, arrendatario del predio "El Batancito, lote 36", ubicado en la Av. Río Coca E12-218 y De los Colimes; con una superficie de 2.918,30m<sup>2</sup> con un avalúo comercial municipal de 443 581,60 USD, no entregó el inmueble de propiedad del IESS y permitió a la persona natural con cédula de ciudadanía 1700867938, con quien mantiene una sociedad de hecho, lo utilice sin haber comunicado este particular a la Institución, no obstante su socio presentó al Juez Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, una demanda por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra del IESS, la última actuación corresponde hasta el 29 de agosto de 2016, fecha en la que el Juez dispuso autos para dictar sentencia. Además se verificó que el arrendatario del predio ha presentado en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha procesos de consignación por concepto de pagos de cánones de arrendamiento, los cuales han sido signados con los números 17230-2016-00215G y 17230-2016-01845G de fechas 14 de enero de 2016 y 21 de abril de 2016; razón por la cual, no se configuraría la calidad ni el derecho para acceder al

*SETENTA Y NUEVE*

predio por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pues se encuentra consignado 3,20 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 2 273,84 USD para el 2012 y 2013; 2 714,43 USD para el 2014 y 2015; y 3 701,50 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 163 944,57 USD.

La persona natural con RUC 0400138871001, arrendataria del predio "El Batancito, lote 39", ubicado en las calles Joel Polanco y De las Hiedras, con una extensión de 103,00m<sup>2</sup> cuyo canon de arrendamiento en aplicación a la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato es de 85,71 USD para el 2012 y 2013; 102,32 USD para el 2014 y 2015; y, 139,52 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 2 046,83 USD.

La persona natural con RUC 1704063849001, arrendatario del predio "El Batancito, lote 46", ubicado en la avenida Río Coca E13-58 entre Isla Marchena y Joel Polanco con una extensión de 1.027,50m<sup>2</sup>, no presentó la autorización del IESS de las construcciones realizadas en el inmueble de propiedad del Instituto; así como consignó en el Juzgado las pensiones locativas hasta julio de 2018 por 3,20 USD; sin embargo, previo a realizarlas no solicitó ni se acercó a suscribir un nuevo contrato para actualizar el valor del canon conforme lo establecido en la Resolución C.D. 350, pues al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 800,59 USD para el 2012 y 2013; 955,72 USD para el 2014 y 2015; y, 1 303,26 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 57 598,61 USD.

La FUNLIF, con RUC 1791064925001, arrendataria del predio "El Batancito, lote 86", ubicado en la calle De los Rosales y De los Tulipanes con una extensión de 13.390m<sup>2</sup>, con un avalúo comercial municipal de 2 038 091,90 USD, quien suscribió con el IESS el contrato 01320-7-009 de 26 de agosto de 1992 con un plazo de 15 años que venció el 25 de agosto de 2007, al no disponer de evidencia sobre su renovación, procedió efectuarla conforme lo estipulado en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, esto es por un año más, a partir del 26 de agosto de 2007 al 25 de agosto de 2008; sin embargo, a partir del 26 de agosto de 2008 no se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento, además, en el citado predio la Arrendataria realizó edificaciones para el desarrollo del

OLHENTA M

objeto contractual, que de acuerdo al oficio 13201700-0308 AL de 17 de agosto de 2009 remitido por el Abogado Coordinador del área legal de Propiedades al Director Provincial de Pichincha, consta que el avalúo de las mismas realizado por el MIDUVI fue de 386 440,72 USD, valor por el que el 19 de noviembre de 2006, la Arrendataria presentó una demanda a fin de que el IESS le reconozca dicho valor, por lo que se inició el juicio 15594-06-LYM tramitado en la Segunda Sala del Tribunal Contencioso Administrativo de Quito, el mismo que concluyó el 8 de octubre de 2013, con sentencia a favor de la institución, toda vez que no debe reconocer valor alguno a la actora de la causa; así también, el IESS presentó el 1 de marzo de 2007, una demanda por falta de pago de los cánones arrendaticios, la cual culminó con el desistimiento, acordado en la cláusula Sexta del Acuerdo antes mencionado. Además, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha que cumplió funciones durante el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, mediante Notificaciones Administrativas, comunicó a la Arrendataria la posibilidad de renovar el contrato y el nuevo canon arrendaticio por 10 284,22 USD y 16 401,61 USD, en su orden, toda vez que no dispone de instrumento legal vigente; la Arrendataria, en comunicación de 31 de agosto de 2015, entre otros aspectos señaló que el contrato se renovó hasta el año 2022, sin que en el expediente conste ningún documento que evidencie dicha renovación; no obstante, continuó cancelando la pensión locativa por 3 522,00 USD, sin considerar en el cálculo de este valor el avalúo actualizado del terreno, ni de las edificaciones existentes, por lo que al aplicar las tres fórmulas constantes en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350, para el año 2016 con ingresos estimados de 2 038 024,95 USD, se obtiene como resultado de la letra a) 243 907,40 USD, b) 16 983,54 USD y c) 260 890,94 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, por lo que correspondía cobrarse 10 433,04 USD para el 2012 y 2013; 12 454,60 USD para el 2014 y 2015; y 16 983,54 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 541 785,82 USD.

La persona natural con RUC 1700737255001, arrendatario del predio "El Batancito, lote 93", ubicado en la calle De los Rosales y Tulipanes con una extensión de 579,71m<sup>2</sup>, por cuanto durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló mensualmente 348,36 USD, 384,00 USD; y, 484,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un

*OCHENTA Y UNO 24*

canon de arrendamiento por 353,83 USD por 5 meses y 451,69 USD por 7 meses del 2012; 451,69 USD por 10 meses y 465,15 USD por dos meses del 2013; 465,15 USD por 10 meses y 539,21 USD por 2 meses del 2014; 539,21 USD por el 2015; 539,21 USD por 4 meses; y, 558,30 USD por 8 meses del 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 4 518,32 USD.

La persona natural con RUC 1710913383001, arrendatario del predio "El Batancito, lote 108", con una extensión de 1.200,00m<sup>2</sup>, por cuanto durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, no entregó el inmueble y continuó utilizándolo sin que se actualicen el canon de 720,00 USD mensuales; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es 935,00 USD para el 2012 y 2013; 1 116,17 USD para el 2014 y 2015; y, 1 522,05 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada de 24 292,68 USD y por no cancelar las pensiones locativas del inmueble por 50 400,00 USD.

La persona natural con RUC 1700473935001, arrendatario (Veracruz y Galindez), con una extensión 1.403,40m<sup>2</sup>, no entregó ni desocupó el inmueble y sin suscribir un nuevo contrato consignó 170,00 USD, del que no existe documentación que demuestre la aceptación por parte del IESS que es el propietario del inmueble; quien le notificó su voluntad de no continuar arrendándole el terreno; así como que se requería actualizar el canon arrendaticio y al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución CD 350 y 17 de la Ley de Inquilinato le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 3 379,86 USD para el 2012, 2013, 2014 y 2015; y, 3 628,37 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 195 573,53 USD.

La persona natural con RUC 1708543457001, arrendatario (Veracruz No.660 y Naciones Unidas), con una extensión de 997,27m<sup>2</sup>, por cuanto durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; no solicitó la suscripción de un nuevo contrato; sin embargo, continuó canceló 449,00 USD, no obstante, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, se obtiene un valor de pensión locativa por 2 401,76 USD para el período desde el 1 de enero de 2012 y hasta el 31 de diciembre  
*OLHEHTA Y DOS 74*

de 2015; y, 2 578,36 USD para el año 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 119 284,71 USD.

La persona natural con RUC 1708025372001, arrendatario del predio "La Pradera, lote 2" ubicado en las avenidas Eloy Alfaro N30-166 y Amazonas, con una extensión de 993m<sup>2</sup>, realizó construcciones sin contar con la autorización del IESS, tampoco desocupó ni entregó el inmueble y continuó cancelando 260,00 USD por cuanto durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014, y entre el 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2016, efectuó pagos por 1 340,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 336,41 USD para el 2012; 3 038,23 USD para el 2013 al 2016 existiendo una diferencia no recaudada por 120 351,91 USD.

Los citados arrendatarios incumplieron lo dispuesto en el artículos 83 número 7 de la Constitución de la República del Ecuador, que establece:

*"... 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir..."*.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0078, 0079, 0084, 0088, 0090, 0091, 0093, 0097, 0098, 0099, 0100, 0101, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0131, 0132, 0116, 0117, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 126; y, 0137-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Arrendatarios de inmuebles de Propiedad del IESS con RUC: 1702034602001; 1701289850001; 1705980645001; 1701448118001; 1701999482001; 0400138871001; 1704063849001; 1791064925001; 1700737255001; 1710913383001; 1700473935001; 1708543457001; y, 1708025372001 y, Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016; y, Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado; Jefa del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de

*OCHENTA Y TRES 24*



Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; los Abogados de la Procuraduría, el Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; Administradora, Conserje, Oficinistas y Asistente Administrativo; los Arquitectos y Asistente Administrativo, por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 30 de octubre de 2013; 1 de mayo de 2014 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 1 de abril de 2015; y; 1 de febrero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 4 de agosto de 2014 y el 14 de octubre de 2014; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015, 15 de julio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de febrero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; y; 1 de enero de 2012 y el 27 de abril de 2015; el 1 de enero de 2012 y el 31 de enero de 2014; 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2014; 1 de enero de 2012 y el 30 de septiembre de 2014; 22 de septiembre de 2015 y el 31 de julio de 2016; 4 de agosto de 2014 y el 8 de febrero de 2015; 9 de febrero de 2015 y el 21 de septiembre de 2015; y, 1 de agosto de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, respectivamente, recibiendo las siguientes respuestas:

El arrendatario con RUC 1702454016001 quien ocupa el predio "El Batancito, lote 51", mediante comunicación de 17 de abril de 2017 manifestó "*no ser un mero tenedor ni arrendatario*", para tal efecto adjuntó copias certificadas de la sentencia de 24 de agosto de 2010, dictada por el Juez Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha dentro de la causa 17313-2008-0773, mediante la cual le concedió el amparo posesorio; sin embargo, esta resolución fue apelada por el Procurador General del IESS ante la Corte Provincial, Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales, órgano jurisdiccional que mediante sentencia de 20 de septiembre de 2016, resolvió aceptar el recurso de apelación interpuesto por el IESS, revocando la sentencia del Juez de Primera Instancia y desechó la demanda propuesta; ante lo cual el arrendatario interpuso un recurso de hecho para que sea resuelto por la Corte Nacional; por lo que deberá ser resuelto por el Juez competente que conoce la causa en última instancia.

*OCHEENTA Y CUATRO*

En lo que se refiere al juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio al que hace referencia el arrendatario con RUC 1702454016001, el mismo se encuentra sustanciándose en espera de una sentencia final; además, la acción posesoria y de dominio referidas por el arrendatario difieren de las acciones de inquilinato ya que su finalidad y objetivo son distintos.

El Abogado patrocinador del Arrendatario con RUC 1700473935001 quien ocupa el predio 415426, en comunicación recibida el 19 de abril de 2017, entre otros aspectos, manifestó:

*"...debo indicar que su lógica matemática con sus respectivas fórmulas no corresponden a la realidad contractual existente para con mi persona..."*

Al respecto, lo mencionado por el Abogado patrocinador no justifica lo comentado por el equipo de auditoría, pues la lógica aplicada se encuentra apegada a la normativa vigente, recalcando que indistintamente del tipo de contrato que se haya suscrito o pactado, los cánones deben ser actualizados periódicamente como lo señala la normativa vigente en el caso de renovación o de la suscripción de un nuevo contrato.

El Arrendatario del predio denominado "El Batancito, lote 93", en comunicación de 21 de abril de 2017, señaló:

*"...Por tratarse de una Institución Pública, los contratos son elaborados por la misma Institución, quien por sí misma y sin intervención del arrendatario, determina el canon de arrendamiento correspondiente a cada período de renovación y el incremento en la garantía. -Siendo la Institución Pública propietaria del inmueble, es quien cada dos años ha fijado el canon de arrendamiento bajo sus parámetros, y de mi parte he aceptado la pensión de arrendamiento fijada, la misma que la he respetado y cancelado puntualmente. -Nunca objeté el canon señalado por los funcionarios del IESS, ni tampoco el texto de los contratos que he venido suscribiendo y que como ya lo indiqué, es redactado por la misma institución..."*

Al respecto, lo argumentado por el Arrendatario confirma lo comentado por el equipo de auditoría, pues efectivamente las condiciones contractuales formuladas en el contrato suscrito entre las partes nacen como consecuencia de los informes realizados por los técnicos de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha,

*DCHENTA Y UNLO Y*

quienes realizaron el cálculo del canon de arrendamiento, sin considerar el avalúo del predio a la fecha de suscripción del contrato.

La Arrendataria del predio "El Batancito, lote 86", mediante comunicación de 24 de abril de 2017, manifestó:

"... Con este simple hecho queda clara la voluntad de las partes. La voluntad constituye un requisito de existencia de todo acto jurídico, junto con el objeto y las solemnidades en los actos en que la ley las exige. Esta voluntad es expresa, los comportamientos y conductas del IESS en calidad de Arrendador y de la FUNLIF en calidad de Arrendatario son concluyentes. -El IESS nos otorgó en arrendamiento un **lote de terreno**, por lo tanto, el contrato de marras se somete al sistema normativo contemplado en el Código Civil. En este orden de ideas, es claro que cada uno de estos dos sistemas normativos (Código Civil / Ley de Inquilinato) ha regulado de manera diferente lo relacionado con el vencimiento, la prórroga y/o la renovación contractual. -No es verdad que no se ha dispuesto de un contrato de arrendamiento vigente, el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 26 de agosto de 1992, se ha renovado legítima y legalmente conforme a los términos previstos en el artículo ut supra. -De manera inequívoca, desde el mes de septiembre del año 2007 hasta la presente fecha, el IESS ha venido actuando en calidad de Arrendador y mi representada en calidad de Arrendatario. Bastaría remitirse a las facturas que obran del expediente, las cuales se han emitido durante **DIEZ AÑOS...** -el arriendo versa sobre un lote de terreno, las edificaciones y construcciones levantadas por mi representada, no por el IESS, son las que han acrecentado el valor comercial del inmueble. -Ahora bien, no es intención de mi representada incumplir el contrato, tanto es así que hasta el día de hoy durante 25 años se ha venido cumpliendo cabalmente nuestra obligación contractual. - Respecto a poder resolver el contrato al amparo de la Ley de Inquilinato, jurídicamente tampoco se sostiene. Como ha demostrado, la norma que regula la materia es el Código Civil. -En cumplimiento del objeto contractual convenido con el IESS, en la cláusula primera, la FUNLIF edificó a costa suya la unidad educativa. -La referida observación se desvanece, nuevamente, del contenido de las (sic) sentencia dictada por el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo Nro. 1, el día martes, 08 de octubre de 2013, a las 14h04, dentro del juicio Nro. 17811-2013-0041, la cual es vinculante para las partes: - Por lo cual, conforme lo ha reconocido en su propia demanda FUNLIF, realizó un conjunto de construcciones e inversiones, ya que no existía construcción alguna en dicho terreno, en tal virtud, se colige que la arrendadora para cumplir el objeto del arrendamiento tenía que realizar edificaciones (aulas y otros edificios) y otras inversiones (canchas deportivas, etc.), pues de otra manera no podían haberse implantado la Unidad Educativa "América Latina", el Centro de Educación Permanente "El Batancito" y la Escuela de Arte "Pablo Roggiero", actividades que requerían dichas construcciones para funcionar. - **Por lo cual, este Tribunal considera que las construcciones e inversiones realizadas por la FUNLIF, si (sic) están incluidas dentro de la cláusula QUINTA del contrato celebrado el 26 de agosto de 1992, referente a las MEJORAS...**"

OCHENTA Y SEIS 27

Lo manifestado por la referida Arrendataria, no modifica el comentario de Auditoría toda vez que fue de su conocimiento la próxima terminación del contrato, en tal sentido en su demanda interpuesta en contra del IESS dentro de los elementos fácticos del libelo inicial consta lo siguiente:

*"...FUNLIF (...) adicionalmente indica: "Por cuanto se avecina la expiración del plazo contractual del Contrato de Arrendamiento suscrito el 26 de agosto de 1992, y por cuanto el actual canon de arrendamiento constituye un fuerte egreso económico para FUNLIF (cerca de US\$ 4000,00 mensuales, no podemos considerar una renovación contractual, en virtud de que mi representada solicitó el 03 de agosto del 2006, al señor Director General del IESS, que en estricto cumplimiento a lo establecido en el Art. 685 del Código Civil, por pertenecerle el terreno al IESS, proceda a reconocer y abonar en favor de la Fundación Libertad, Igualdad y Fraternidad FUNLIF, el valor correspondiente a las edificaciones construidas en el lote de terreno ubicado en las calles De los Rosales y de los Tulipanes de la ciudad de Quito, conforme al avalúo establecido por peritos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC), mismo que adjuntamos a dicha solicitud....".*

Además, desde el 26 de agosto de 2008, no se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento de conformidad a las circunstancias, normativa y hechos actuales relacionados con el predio; pues al 2008 ya no se trató de solo un terreno, debido a que en éste se construyeron edificaciones sin autorización del IESS, que según la cláusula quinta del contrato quedan a beneficio de la entidad; hecho que fue confirmado a posteriori por el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo con sede en el Distrito Metropolitano de Quito en su Sentencia dictada el 8 de octubre de 2013 en los siguientes términos:

*"...tan relevante es esta estipulación que las partes acordaron que el IESS debía autorizar TODA MEJORA, ya que toda edificación o inversión desarrollada afectaría la futura utilización del bien, previsión contractual que no fue cumplida, ya que las construcciones fueron hechas a "vista y paciencia" del arrendador, no con su autorización, lo cual ha generado otro problema, destacado por la defensa del IESS, cual es que si dicho arrendador (IESS) quisiera implantar un proyecto de vivienda, un hospital, oficinas para atención a sus afiliados, o simplemente usar dicho inmueble para actividades diferentes a las educativas, no lo podría realizar actualmente, sin antes tener que derrocar parte o la totalidad de lo construido, o al menos, realizando inversiones para adecuar dichas instalaciones a los fines del IESS. De lo indicado, las construcciones e inversiones desarrolladas por FUNLIF, fueron y son útiles a la arrendadora, pero no lo son necesariamente para el arrendador, pues éste no tiene por objeto la "difusión de valores culturales, educativos y universales" o la "constitución de una Unidad Educativa". Por lo tanto a criterio de este Tribunal, no son fundadas las alegaciones de la actora respecto de que unas eran las mejoras estipuladas en el contrato y otras las edificaciones e inversiones implantadas en el mismo, pues esas eran las "MEJORAS" estipuladas, más  
OLHEENTA Y SIETE*

*aun cuando la Gaceta Judicial, Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. Pág. 1120, se recoge el fallo emitido por la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia en otro contrato de arrendamiento, sobre la reclamación de pago de las mejoras introducidas por el arrendatario, caso respecto del cual se rechazó la casación interpuesta..."*

En consecuencia al existir edificaciones en el terreno, se enmarca en el ámbito señalado en el artículo 1 de la Ley de Inquilinato y era obligación de las partes suscribir un nuevo contrato de conformidad a la normativa vigente al haber variado las condiciones para el arrendamiento del predio.

Así también, el IESS expresó su voluntad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento en el que se haga constar un canon arrendaticio actualizado y conforme a la normativa vigente, requerimientos a los que el arrendatario no accedió, argumentando que en el 2007, renovó con el Director Provincial de Pichincha el contrato de arrendamiento de marras por igual periodo hasta el año 2022; sin embargo, no presentó ningún documento que evidencie esta aseveración.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0104-ABI-SEC, de 7 de abril de 2017, con oficio 02-SPO-2017 de 24 de abril de 2017, manifestó:

**...4.1 Diferencia en cánones de arrendamiento.-** ... a) Desde el inicio de mi período de gestión existieron disposiciones expresas por parte del Director General del IESS y del Director Nacional de Infraestructura y Equipamiento que se vinculaban con los bienes inmuebles que estuvieran bajo la figura de contratos de arrendamiento, comodato, y otros. Estas se detallan a continuación: - Memorando No. DG-FV-2013-72 de 30 de agosto de 2013, suscrito por el Dr. ..., Director General del IESS, en ese entonces, y dirigida al Arq. ..., Director Nacional de Bienes Inmuebles en ese entonces, mediante el cual se dispone:- "Dispongo a usted ... se deberán iniciar las acciones que correspondan a fin de eliminar los contratos de arrendamiento, comodato, etc, de los mencionados bienes inmuebles." (...) Acorde a lo expuesto, y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por las autoridades de turno, mediante Oficio 770017000-51 TR 255913 de 10 de octubre de 2013, dispuse al Dr. ..., Responsable del Área Legal de Propiedades, lo siguiente:- "...agradeceré cumplir con las acciones pertinentes para la terminación de los contratos de arriendo, de todas las propiedades del Instituto, pertenecientes a la Provincia de Pichincha, a la brevedad posible."- El Director Provincial de Pichincha de ese entonces en coordinación con la Subdirección a mi cargo, envió comunicaciones de consulta a las autoridades de la Institución, en vista de que existieron varios requerimientos, (...).- Lo expuesto evidencia que en mi período de gestión existieron disposiciones de autoridades superiores del IESS

*OLHENTA Y OLHO*

que debían ser cumplidas, por lo que se realizaron varias acciones para dar por terminado los contratos de arrendamiento y negar las solicitudes de renovación, ... -En cumplimiento a las disposiciones referidas, **en mi período de gestión no se solicitó al Director Provincial la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento, no se receptaron garantías y tampoco se requirió la fijación de cánones mensuales de arrendamiento por estar suspendidos los procesos de arrendamiento.** -b) En relación a los bienes inmuebles que ya se encontraban arrendados, me permito comunicar que a fin de que existiese un correcto control de aquellos contratos de arrendamiento que fueron suscritos en otros períodos diferentes a los de mi gestión, se realizaron las siguientes actividades: -Mediante memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2014-0064-M de 16 de enero de 2014, suscrito por el Mgs..., Líder del Equipo de Planificación, se delegó a la Ing ..., Planificador de la Subdirección, para realizar el Control y Seguimiento de las Recomendaciones de los Órganos de Control; las mismas que tenían que ver con la administración de bienes inmuebles de la Institución... -En cuanto a la verificación de los cánones de renta de los bienes institucionales, con Memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2013-0102-M de 27 de noviembre de 2013, solicité al Dr..., Líder del Equipo del Área Legal de Propiedades.- "...realice un informe detallado en el que se compare el canon establecido en el KARDEX vs el valor establecido en el contrato de arrendamiento por cada uno de los bienes arrendados... -De lo expuesto, queda claro que el avalúo de los bienes inmuebles son de suma importancia, ya que dicho valor es el que se considera en la elaboración de los reportes contables y estados financieros del Instituto que se generan año tras año, y por otra parte, ese mismo valor, que debería tener la aprobación de las dependencias citadas en la Resolución No. C.D. 271, es el que se debería tomar para el cálculo de los cánones de arriendo; es decir, es necesario que el valor de avalúo de los bienes inmuebles tengan el aval de la Dirección Nacional Financiera y la Dirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento... - **4.2 Falta de realización de inspecciones** -Con Memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2014-0058-M de 15 de enero de 2014, informé al Dr ..., Director Provincial de Pichincha, de la necesidad de un estudio in situ de las propiedades institucionales de la Dirección Provincial y su respectivo cronograma de visitas, ... Como producto de la ejecución de dicho estudio in situ, se generó el Informe de Propiedades Institucionales de la Dirección Provincial de Pichincha, mismo que fue enviado al Director Provincial con Memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2014-0391-M de 23 de abril de 2014, cuya documentación física y respectivos anexos reposan en los archivos de la Subdirección.- **4.3 Falta de notificaciones por mora de arrendatarios** -Con memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2013-0027-M de 08 de noviembre de 2013, dirigido al Dr ..., Abogado de la Subdirección a mi cargo en ese entonces, solicité un informe en el que se indique la gestión administrativa, de cobro, y legal de los bienes inmuebles de la Institución... -Se generaron notificaciones administrativas para los arrendatarios de bienes institucionales que se encontraban en mora, tal como se demuestran con los siguientes Memorandos que se adjuntan a la presente comunicación: -Se realizó seguimiento de las causas judiciales iniciada por la Dirección Provincial de Pichincha... -**4.4 Falta de acciones legales pertinentes para recuperar los predios.**- ... En mi período de gestión sí se generaron demandas por causal de mora y desahucios contra arrendatarios de bienes institucionales, ... -**4.5 Falta de impulso de procesos en la Procuraduría General del IESS.**- (...) En mi período de gestión, además de impulsar y generar las acciones pertinentes para demandar a los arrendatarios en mora, se realizó el respectivo seguimiento tanto en la

OCHENTA Y NUEVE M

*Procuraduría General del IESS como al interior de la Subdirección, tal como se indica en: -Memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2013-099-M de 26 de noviembre de 2013 -Memorando Nro. IESS-PG-2014-0421-M de 10 de febrero de 2014...".*

Lo expuesto por el citado servidor no modifica el comentario de auditoría, en razón de que los documentos remitidos corresponden a consultas de la actualización de los avalúos de los bienes inmuebles, es decir, no se relacionan con las observaciones presentadas ya que para la actualización del cálculo de las pensiones locativas debió regirse a lo establecido en la Resolución C.D. 350, misma que contiene el Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; además, no remitió el informe sobre las inspecciones realizadas; así como documentos que evidencien la ejecución de acciones tendientes a mejorar la administración de los bienes inmuebles del IESS, y, en relación a las solicitudes de inicio de procesos judiciales corresponde a predios diferentes a los mencionados en el comentario; sin embargo, no evidenció el seguimiento al impulso de las causas que ya se encontraban planteadas.

El Director Provincial de Pichincha, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0099-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, en comunicación recibida el 26 de abril de 2017, manifestó:

*"...informé y solicité al señor Director Nacional de Gestión Documental, mediante Memorando Nro. IESS-DPP-2014-0888-M, de 14 de marzo de 2014, lo siguiente: "Con el objetivo de cumplir la disposición del Dr. ..., Director General del IESS, establecida mediante Memorando Nro. DG-FV-2013-72 de 30 de agosto de 2013 en la que manifiesta: **"...de igual manera se deberán iniciar las acciones que correspondan a fin de eliminar los contratos de arrendamiento, comodato, etc., de los mencionados bienes inmuebles."** (...) - 8. EN LOS CONTRATOS EN LOS QUE NO SE CONTABA CON SOPORTE DOCUMENTAL REALICÉ LAS CORRESPONDIENTES DECLARACIONES JURAMENTADAS CON EL FIN DE INICIAR DE INMEDIATO CON LAS CORRESPONDIENTES ACCIONES LEGALES.- Luego de que dispusiera la terminación de los contratos de arrendamiento, en los casos que, a la época de mis funciones no existía soporte documental de dichos contratos, realicé las correspondientes declaraciones juramentadas, las que realicé en un número de 15 para el posterior inicio de las acciones legales, tal y como se desprende de la copia del print de la pantalla que adjunto a la presente..."*

Sin embargo, de lo expresado por el Director Provincial, en su expediente remitido, no consta ningún documento que evidencie la solicitud a la Procuraduría del IESS, para que se inicien las acciones legales tendientes a la recuperación del predio ubicado en

*NOVENTA 24*

la calle Veracruz y Galindez y del lote 101 que forma parte del predio denominado "El Batancito", por lo que no se modifica el comentario de Auditoría.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, se recibieron las siguientes respuestas:

La Arrendataria con RUC 1702034602001 en relación al lote 2, en comunicación de 26 de abril de 2017, informó:

*"...no fijé el canon mensual de arrendamiento, fueron los funcionarios de la Dirección Provincial del IESS de Pichincha quienes con los estudios pertinentes fijaron el canon mensual.- De conformidad con la Constitución de la República, el Código Civil y la Ley de Inquilinato, el contrato es Ley para las partes y solamente puede ser modificado por acuerdo de las partes; en el presente caso, si el valor del canon de arrendamiento era inferior al establecido según lo señala usted en su informe, la Autoridad del IESS que firmó el contrato, debió notificarme con la modificación del canon y no se lo hizo; ... 9.- La ocupación de mi parte del Lote de Terreno No. 2-Batancito, fue a partir de la firma del contrato respectivo, es decir mi relación contractual con el IESS, fue y es al amparo de un contrato legalmente otorgado y de la Ley.- 10.- Se afirma respecto al OBJETO DEL CONTRATO", que el IESS lo arrendó para "PARQUEO AUTOMOTRIZ", en tanto que en el predio se encuentra funcionando un patio de venta de vehículos denominado "AUTOMALL"; efectivamente es así pero por un error en la transcripción del contrato, que fue corregido y autorizado por el IESS mediante nota del 6 de abril de 2015, cuyo original adjunto y que consta firmado por el Ing. ..., Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha....-11.- Respecto a la notificación con el Desahucio y que el Acta de Notificación de Desahucio fue entregada a la Arrendataria en persona, el 31 de octubre de 2016; sin embargo, hasta el 7 de abril de 2017, fecha de culminación del trabajo en campo continuó en posesión del predio, cabe preguntar a usted, la acción de desahucio ha concluido?; si el IESS dueño del lote de terreno 2 del Batancito, me notifica el desahucio ha concluido?; si el IESS dueño del lote de terreno 2 del Batancito, me notifica el desahucio y a su vez me cobra normalmente los cánones de arrendamiento por los meses posteriores a la finalización del plazo del contrato desahuciado, está dejando sin efecto dicho desahucio y el arrendamiento continúa vigente?; para su información, el 14 de mayo del año 2013, el Director Provincial del IESS de Pichincha, me demando a través de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, el desahucio-Causa No. 17403-2013-0444, sin embargo nunca fui citada y he seguido ocupando el lote de terreno 2 Batancito, por cuanto el 3 de octubre de 2014, el Ing. ... -SUBDIRECTOR PROVINCIAL DE APOYO A LA GESTIÓN ESTRATÉGICA DE PICHINCHA, me notifica con la renovación del contrato, cuyo canon lo he venido cancelando normalmente hasta la fecha..."*

Lo expuesto por la Arrendataria, no modifica el comentario de Auditoría, toda vez que no presentó ningún documento que justifique que el IEES autorizó el cambio del objeto del contrato.

*NOVENA Y UNO 21*



La Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha encargada, en comunicación de 26 de abril de 2017, manifestó:

“-2. SOBRE DIFERENCIA DE CÁNONES.- ...Al respecto tengo a bien informar que dentro del examen especial en referencia, se detallan contratos de arrendamiento suscritos en períodos anteriores al inicio de mi gestión como Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, sim (sic) embargo se (sic) realizado gestiones sobre lo detectado... -3. INSPECCIONES TÉCNICAS -VERIFICACIÓN DE SUBARRIENDOS.- a) **Sobre las directrices correspondientes a los técnicos del área de Bienes Inmuebles de la subdirección a mi cargo, se ha realizado algunas acciones vitales dentro de la ejecución de actividades:- b) Sobre la disposición para la realización de inspecciones; para detectar predios que existían subarrendamientos.- c) Sobre la aseveración de que no dispuso la realización de inspecciones; no solicitaron información a la entidades responsables del control de las empresas, ni remitieron al área legal de la referida Subdirección para obtener el respectivo asesoramiento.** - Mediante memorando Nro. IESSDPAGEP-2016-0888-M de 13 de diciembre de 2016 se da respuesta al economista ... Planificador Coordinador de la Comisión de Seguimiento de la Dirección General, sobre "...recomendaciones de Auditorita (sic) "Contraloría General del Estado", Expediente C-2014-14" que trata sobre "AL CONTROL ADMINISTRATIVO Y REGISTRO CONTABLO (sic) DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL IESS, DIRECCION PROVINCIAL PICHINCHA, DADSySS-0053-2015" en el cual se indica las gestiones administrativas que está desarrollando la Subdirección a mi cargo a efectos de dar cumplimiento algunas recomendaciones de los órganos de control y que involucra observaciones dadas en este nuevo examen, con responsables y tiempos establecidos para su ejecución y cumplimiento. - 4. NOTIFICACIONES POR MORA.- ... Tengo a bien informar que en Diciembre de 2016 se dispuso al área jurídica proceder con las notificaciones administrativas correspondientes, gestión entregada por el área jurídica de la Subdirección a mi cargo mediante memorandos: Nro. IESS-SDPAGEP-2017-313 de 21 de marzo de 2017 y Nro. IESS-SDPAGEP-2017-0370-M de 7 de abril de 2017. Mismas que se adjuntan mediante C.D. adjunto al informe con un total de 284 NOTIFICACIONES ADMINISTRATIVAS por MORA. -5. DESAHUCIOS.- Mediante memorando IESS-SDPAGEP-2016-0841-M de 29 de noviembre de 2016, al economista ... Ex Director Provincial **24 DOCUMENTOS DE DESAHUCIOS** (sic) para la firma, los documentos firmados que fueron remitidos a la Subdirección el 2 de Diciembre de 2016 para que se notifique.- Mediante memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2017-0086-M de 26 de enero de 2017, el Dr ... abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica me informa y justifica **que han sido notificado (sic) 15 DESAHUCIOS** y que el restante no fueron notificados por no estar inmersos dentro del término establecido en el Art. 33 de la Ley de Inquilinato (90 días previos a la terminación del contrato) según consta en su informe jurídico Nro. IESS-SDPAGEP-2017-003 de 26 de enero de 2017.- Mediante memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2017-0431-M de 22 de abril se dispone a la Dra .... abogada de la Subdirección a mi cargo, dar el seguimiento oportuno y se gestione las acciones correspondientes en base a la normativa legal vigente..."

NOVENA Y DOS Y

Sin embargo, de lo expuesto por la servidora, no proporcionó documentos que evidencien las acciones realizadas durante el período de análisis, en tal razón, no modifica el comentario de Auditoría.

El Arrendatario del predio "El Batancito, lote 5", que forma parte del predio denominado "El Batancito", en comunicación recibida el 27 de abril de 2017, señaló:

*"...En mi calidad de arrendatario, me permito expresar que mis derechos son irrenunciables. Ref. Art. 22 Ley de Inquilinato.- Dicho esto, para mí, el contrato de naturaleza tracto sucesivo, se encuentra prorrogado tácitamente mientras el arrendador no me notifique con el desahucio previsto en el Art. 33 de la Ley de Inquilinato.- El contrato fue suscrito el 1 de septiembre de 2011 entre el IESS representado por el Dr ... en su calidad de Director Provincial de Pichincha y ... (Adjunto contrato en copia certificada), éste se encuentra debidamente legalizado e inscrito con el No. 8025-11 en el Libro del Juzgado Tercero de Inquilinato con fecha 5 de septiembre de 2011.- En el informe aparece algo que me llama la atención acerca de un subarrendamiento, el cual lo niego, siendo coherente y concordante con que no consta informe motivado que justifique dicho subcontrato para el IESS; por tanto, exijo que el mismo no sea considerado como probabilidad siquiera para el informe final por no existir respaldo que sustente dicha insinuación."*

El respaldo que sustenta la afirmación de que se encuentra subarrendada una cuarta parte del lote 5, es la comunicación recibida en la Dirección Provincial de Pichincha, así mismo el Arrendatario se encontraba en mora, lo cual es una causal para la terminación del contrato; en razón de lo expuesto no se modifica el comentario de Auditoría.

El Arrendatario con RUC 1700737255, en relación al lote 93, en comunicación de 27 de abril de 2017, informó:

**"...DIFERENCIA EN CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.-** Como se reconoce en el documento antes referido, el valor de los cánones de arrendamiento es fijado por los respectivos funcionarios del IESS, en base a estudios realizados por los departamentos correspondientes....-**RENOVACIÓN CONTRATO No. DPP-SSI-PP-AL-R-018-2012.-** Me permito insistir que antes que concluya el contrato anterior, se empezaron los trámites para la renovación, sin embargo en ese período se efectuó el cambio del Director Provincial del IESS, los documentos referentes a la renovación se confundieron, todo esto ocasionó una demora involuntaria que determinó suscribir la renovación en forma posterior, sin embargo esto en ningún momento cortó el proceso, más bien el trámite continuó a pesar de los inconvenientes que fueron superados y, por lo tanto, se firmó la renovación al contrato de arrendamiento, previamente analizado y aprobado por los funcionarios del IESS..."

*NOVENA Y TRES 24*

Lo mencionado por el Arrendatario, ratifica lo comentado por Auditoría, toda vez que existió demora en la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, por lo tanto ya no se debía suscribir como renovación, en su lugar correspondía efectuar un nuevo proceso de contratación.

El Arrendatario del lote "La Pradera 2", en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0091-ABI-SEC, envió la comunicación recibida el 27 de abril de 2017, expresando:

"... 1.- He sido Arrendatario del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, desde el 1 de agosto de 1995, en virtud del Contrato No. CON. 03220-103-95 celebrado con el entonces Director General, Dr ... .- 2.- Mediante Notificación del 3 de octubre del 2014 se nos dio a conocer sobre el proceso de RENOVACIÓN del CONTRATO de Arrendamiento mencionado.- 3.- Con fecha 2 de diciembre del 2014 presentamos ante el Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, una solicitud para que se nos renueve el Contrato de Arrendamiento del predio No. 193902 de propiedad del IESS, aceptando el Canon de Renta que nos fue dado a conocer mediante Informe Técnico No. 011 SDPAGEP del 05/11/2014.-4.- Con fecha 4 de mayo del 2015 suscribimos el Contrato de Arrendamiento No. DPP-SAGEP-AL-030-R-2015 con la DIRECTORA PROVINCIAL DE PICHINCHA DEL IESS, Abogada ..., el mismo que se halla inscrito en el Juzgado 3ero. de Inquilinato el 6 de mayo de 2015, Contrato que se halla vigente hasta la presente.- 5.- Con fecha 16 de Diciembre 2016 recibimos una Notificación de Desahucio por cumplimiento del plazo del Contrato antes referido, propuesto por el Economista ..., Director Provincial de Pichincha del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, aun cuando el contrato estaba vigente hasta este mes de mayo de 2017.- 6.- Con fecha 20 de diciembre del 2016 enviamos un oficio al Economista ..., Director Provincial del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS en el que expusimos la vigencia del Contrato mencionado, solicitando en consecuencia nos sea Renovado dicho Contrato de arrendamiento del Predio No. 193902.- 9.- No soy una persona jurídica de derecho privado, ni tampoco en mi calidad de persona natural estoy sometido al control de la Contraloría General del Estado...".

El Arrendatario no remitió documentación relacionada con las observaciones presentadas, por tanto no se modifica el comentario de Auditoría, adicionalmente expresa que no está sometido al control de la Contraloría General del Estado; sin embargo, mantiene un contrato de arrendamiento de un inmueble público.

El Abogado de la Procuraduría General del IESS, en comunicación recibida el 2 de mayo de 2017, en relación al lote 108, señaló:

"...Cabe indicar que dentro de este proceso judicial, las actuaciones de los abogados de la Procuraduría General del IESS, estaban encaminados a impulsar esta causas (sic), lo que consta en el proceso varios escritos  
NOVENTA Y CUATRO 24

solicitando al Juzgado respectivo, proceda a la citación del demandado, situación que no se llegó a concretar por parte de la función judicial pese a que en los escritos mencionados consta muy clara y precisa la dirección del demandado y continuar con el proceso en sus diferentes etapas. -De igual manera se ha realizado la petición verbalmente en el Juzgado correspondiente, pues por ser juicios con el Código de Procedimiento Civil se demoraban mucho, debo indicar que los Juzgado (sic) de Inquilinato estuvieron en constante cambio físico de sus oficinas motivo por el cual la función judicial no concretó su citación...".

Lo comentado por el referido Abogado no modifica el comentario de Auditoría debido a que debió continuar con el impulso de la causa; esto es, agotar todos los mecanismos establecidos en la Ley para proceder a citar al demandado; además, se verificó que hasta la fecha de corte del examen no se había procedido a realizar la citación al demandado y consiguientemente no se trabó la litis; sin embargo, y en vista de que el predio se encontraba abandonado le correspondía al Abogado proceder a realizar la presentación de otras acciones administrativas y judiciales dentro de su competencia, pues la presentación de una causa no interfiere con la presentación de un nuevo proceso por una causa distinta.

El Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha en comunicación de 2 de mayo de 2017, manifestó:

"...1.2.- Con fecha 16 de julio de 2012, consta ingresada a la Función Judicial, una solicitud de Declaración Juramentada, signada con el Nro. 17402-2012-0563,(...), sin que exista constancia de haberse concluido esta diligencia judicial solicitada.- 1.4.- Con fecha 16 de julio de 2014 nuevamente el abogado de la Sub dirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, presentó otra solicitud de Declaración Juramentada, la misma que recayó en el Juzgado Tercero de Inquilinato con el Nro. 17403-2014-8294D, la misma que no pudo ser realizada por situaciones ajenas a nuestra voluntad...".

Lo manifestado ratifica la inacción del Abogado, quien tenía la obligación de continuar con el impulso y coordinación de la causa.

La Analista Administrativa de la Procuraduría General del IESS, en comunicación recibida, el 2 de mayo de 2017, en relación al lote 51, señaló:

"...En cuanto que no existe actuación durante 236 días, es preciso indicar que los juicios no solo se impulsan por medio de escritos, actualmente se realizan requerimientos a través de personal de la función judicial encargado, para el efecto, y en el lapso que se indica no hubo actuación procesar (sic) los pedidos  
NOVENA Y CINCO Y

*se realizaban directamente con los servidores judiciales, en el presente caso el impulso se realizó en la Corte Nacional, Corte Provincial y Juzgado de origen (Unidad Judicial); es así que por múltiple ocasiones concurrí a la Unidad Judicial a fin de que se proceda con el despacho respectivo, para que el demandado proceda a la entrega y desocupación del inmueble, de conformidad a la sentencia. -En cuanto que se debería presentar una queja por falta del Juzgado antes (sic) el Consejo de la Judicatura, este trámite se lo realizó en orden cronológico del pedido...".*

Lo manifestado por la servidora no modifica el comentario de Auditoría, en razón de que no se realizaron acciones que permitan el impulso del proceso judicial ni se consiguió que se desocupe el inmueble de propiedad del IESS.

La Arrendataria del lote 86 que forma parte del predio 412316 denominado "El Batancito", mediante comunicación de 11 de mayo de 2017, informó:

*"...Con fecha 26 de agosto de 1992, el IESS celebró con la FUNLIF un Contrato de Arrendamiento por un plazo de quince años contado a partir 1° de septiembre de 1.992, mediante el cual se nos otorgó en arrendamiento un **lote de terreno, sin infraestructura ni construcción alguna** de propiedad del arrendador, ubicado en las calles de De Los Rosales y De los Tulipanes de esta ciudad de Quito, con el objeto de que éste lote sea destinado en forma exclusiva,(...) "a la difusión de valores culturales, educativos y universales, es decir, a la constitución de una Unidad Educativa". Sobre este acuerdo, en dicho inmueble, han venido operando por casi veinticinco (25) años los proyectos educativos de la FUNLIF, en especial el Colegio Ecuatoriano Español América Latina - CEEAL.- (...), no puede sostenerse bajo ningún punto de vista que se trató del arrendamiento de un local, supuesto indispensable para la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Inquilinato....- El contrato de arrendamiento suscrito por las partes el día 26 de agosto de 1.992, tenía por plazo quince, es decir, hasta finales del mes de agosto del año 2007.- Por cuanto el arrendador no ha comunicado su resolución de terminar el contrato, y el IESS, con su beneplácito, ha aceptado la renta hasta la presente fecha, se ha renovado el contrato de arrendamiento....- De lo expuesto, no es verdad que no exista un contrato de arrendamiento vigente, el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 26 de agosto de 1.992, se ha renovado legítima y legalmente conforme los términos previstos en el artículo 1897 del Código Civil..."*

En relación a lo señalado, en el expediente de la Arrendataria no reposa ningún documento que evidencie la renovación del contrato de arrendamiento por un plazo de 15 años; además se le requirió a la Arrendataria una copia notariada de los contratos suscritos con el IESS, quien en comunicación de 8 de marzo de 2017 no proporcionó lo solicitado. Por otro lado, el IESS notificó administrativamente a la arrendataria el 10 de diciembre de 2014 y 25 de agosto de 2015 con la posibilidad de renovar el contrato y fijar un nuevo canon de arrendamiento por 10 284,22 USD y 16 401,61 USD, en su  
*NOUENTA Y SEIS 24*

orden, toda vez que no se dispone de instrumento legal vigente que avale la relación contractual y que fije un canon justo que precautele los intereses de todos los afiliados del Seguro Social; razón por la cual el IESS hizo conocer a la arrendataria que no estaba conforme ni existía el consentimiento de continuar una relación contractual; es más, la arrendataria al respecto nunca se pronunció sobre estos hechos que le fueron notificados administrativamente y siguió cancelando un canon inferior aduciendo que existía el consentimiento y por ende se configure una nueva renovación. En tal virtud al no existir un contrato vigente, correspondía la suscripción de uno nuevo con una pensión locativa actualizada.

La Arrendataria con RUC 1701289850001, en comunicación recibida el 18 de mayo de 2017, informó:

*"...El IESS en ningún momento se pronunció o notificó a la arrendataria sobre la revisión de la renta previa la conclusión del plazo, esto es el 31 de marzo de 2012.- ... no notificó sobre la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, que permita a la arrendataria aceptar o negar según le conviniere... -En este contexto, y de conformidad a la estipulación prevista en la cláusula cuarta, el plazo del contrato, automáticamente se renovó por así convenir a las partes **DOS AÑOS, esto es, extendiéndose desde el 01 de abril del 2012 hasta el 31 de marzo de 2014.** -El Título VII DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CODIFICACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO, contiene el artículo 33, el que establece: "**Anticipación del arrendador...** -Lo expuesto, ..., únicamente es aplicable para el IESS como arrendador, si este hubiere decidido dar por terminado el contrato, debió emitir la respectiva notificación con noventa días de antelación, esto es el 01 de enero de 2014, si se considera que el contrato fue renovado por **DOS AÑOS** más, es decir, contractualmente el plazo expiraba el 31 de marzo de 2014, situación que al no cumplirse, de conformidad con el referido artículo 33, el contrato se entiende **renovado por UN AÑO** en todas sus partes, es decir hasta el 31 de marzo de 2015.- (...) consecuentemente, ese contrato tuvo una vigencia de cinco años, plazo previsto en el artículo 10 de la Resolución 350 del Consejo Directivo del IESS. - ...la suscrita en calidad de arrendataria, ha procedido de forma mensual a **cancelar hasta la presente fecha las facturas emitidas por el IESS por 4 980,00 USD más IVA**, por concepto del canon arrendaticio del lote arrendado dejando constancia del pago realizado por la suscrita mediante la entrega de los respectivos documentos "Comprobante de Depósito", emitidos por la Tesorería del IESS (...) la factura... -Lo aseverado demuestra una vez más que el IESS a su conformidad; y, por convenir a sus intereses facturó y factura hasta la presente fecha el arriendo... el inmueble arrendado al IESS consiste únicamente en un **TERRENO**, cuya superficie es de 13.139 m<sup>2</sup>, ..., por lo tanto, es inadmisibles que bajo su criterio se pretenda aplicar una fórmula "para inmuebles destinados a viviendas u oficinas", cuando por el tipo de inmueble arrendado corresponde aplicar la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, esta es, "Predios sin construcción: ... pues insisto el arrendamiento fue de un terreno, sin ninguna construcción realizada por parte del IESS. ... el valor del avalúo de los predios, es **NOVENTA Y SIETE 27**"*

el resultado de la sumatoria del valor del suelo y de las edificaciones, obteniéndose **el valor de la propiedad**, condición que permite la aplicación de la fórmula prevista en el artículo 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 para la fijación exclusiva del canon mensual de arrendamiento **para inmuebles destinados a vivienda u oficinas...** **-En la notificación de 3 de octubre de 2014**, suscrita por el Ing ... Infraestructura y Equipamiento Pichincha, Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha... es inadmisibles que pese a que el plazo inicial de DOS AÑOS, concluyó el 31 de marzo de 2012, se pretenda con fecha 03 de octubre de 2014, esto es transcurridos aproximadamente 2 años 6 meses, notificar a la arrendataria sobre la renovación del contrato, cuando de conformidad con la respectiva cláusula, a partir del 01 de abril del 2012, ya se encontraba automáticamente renovado hasta el 31 de marzo de 2014.- De igual forma, se pretenda notificar a la arrendataria con fecha 3 de octubre de 2014, esto es transcurridos aproximadamente 6 meses sobre la renovación del contrato, cuando de conformidad con el artículo 33 de la Codificación de la Ley de Inquilinato, a partir del 01 de abril de 2014, ya se encontraba automáticamente renovado hasta el 31 de marzo de 2015... **-En la notificación de 7 de noviembre de 2014 (...)** ...se desprende que no tiene sustento alguno, la afirmación que consta en la notificación de 07 de noviembre de 2014, en el sentido de que se da por terminado el contrato suscrito el 01/10/2009, vigente hasta el 30/09/2011, pues conforme se demuestra documentadamente este nunca se llegó a suscribir... **-Por otra parte el contrato suscrito el 01 de abril de 2010, su renovación y extensión, en razón de la exposición que efectué en el punto 1 de la presente comunicación se encontraba vigente hasta el 31 de marzo de 2015. -En la notificación de 11 de diciembre de 2014 (...)** no tiene sustento alguno, la afirmación que consta en la notificación de 11 de diciembre de 2014, en el sentido de que se da por terminado el contrato suscrito el 01/10/2009, vigente hasta el 30/09/2011, pues conforme se demuestra documentadamente éste nunca se llegó a suscribir, por otra parte, en el supuesto que hubiera existido, insisto es una aberración jurídica que se dé por terminado un contrato cuyo plazo ya feneció, más aún cuando han transcurrido aproximadamente tres años dos meses once días. Cabe señalar que la suscrita nunca recibió la Resolución expedida por la autoridad competente del IESS, en la cual se da por terminado contrato alguno.- Además en lo que respecta a la renovación con un canon de arrendamiento de 10 237,47 USD, propuesta por el referido servidor en la notificación en referencia, es legalmente improcedente que se pretenda renovar un contrato, una vez vencido el plazo y peor aún transcurrido aproximadamente tres años dos meses once días..."

Lo mencionado por la Arrendataria no modifica el comentario de Auditoría, por cuanto las cláusulas Tercera, Cuarta y Octava del contrato establecieron: la aplicación de un reajuste a partir del segundo año; así como, la renovación automática por dos años, por lo que en relación a su argumento, ésta sería una segunda renovación, aspecto que se contrapone con la Ley de Inquilinato ya que establece que se realizará por una sola vez, en consecuencia al haber dos posibilidades de renovación, la primera por la relación contractual y la segunda de acuerdo a la ley, se privilegia lo contemplado en el Contrato, por lo tanto, el plazo establecido en la ley se subsume dentro del estipulado en el Contrato; en relación a las mejoras realizadas por la arrendataria, éstas quedarán en beneficio exclusivo del arrendador, por lo tanto el inmueble ya no

NOVENA Y OLHO Y

es solo un terreno ya que tiene instalaciones en las que funcionan oficinas y en general la Unidad Educativa; así también, mediante notificación de 21 de agosto de 2015, el Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha le comunicó el nuevo canon de arrendamiento; además, la Arrendataria, no proporcionó la documentación que evidencie su voluntad de renovar el contrato, excepto por la solicitud a la que hace referencia en su comunicación, por lo que en el IESS, se elaboró el contrato y se le notificó el 21 de agosto de 2015, con el nuevo canon, mismo que consta en el contrato que no se suscribió.

La persona natural con CC 1708543457, arrendataria del predio ubicado en la calle Veracruz y Naciones Unidas, en comunicación de 13 de junio de 2017, señaló:

*"...desde esa fecha he cancelado la cantidad de 449,00 USD, hasta la presente fecha en ningún momento he firmado ningún (sic) RENOVACIÓN DEL CONTRATO, yo había solicitado en efecto la renovación pero nunca se firmo (sic) ningún documento para dicha renovación.- (...) seguimos ocupando el bien inmueble y con el mismo canon de arrendamiento es decir con lo que hasta la fecha seguimos pagando que es la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES, que la hemos pagado hasta la fecha son (sic) que el IESS se haya apuesto (sic) a dicho pago.- Con normalidad he venido ocupando el inmueble en calidad de arrendador sin que se me haya solicitado la renovación del contrato y peor aún la desocupación del inmueble o la entrega del mismo.- Nunca se me ha notificado que las pensiones locativas canceladas por el arrendatario al IESS, estas no concuerdan con los valores del mercado y peor el avalúo (sic) de la DINAC, yo nunca tuve conocimiento de las (sic) Resolución C.D. 350, del 18 de Enero de 201 (sic), ni la Disposición General Primera de la Ley de Incrementos de Pensiones Jubilares del IESS....- Por cuanto yo siempre he cancelado la cantidad de 449.00 USD, CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARE (sic) por lo que si estoy adeudando los cánones de arrendamiento, debe hacerse la liquidación de lo que adeudo de acuerdo a la cantidad que es por el valor de 449.00, y no por el que se me quiere imponer. Por lo que solicito que se realice un (sic) liquidación de los valores que me encuentro adeudando de acuerdo a la cantidad de 449,00 USD (sic), CUATROCIENTOS CUARENTA DOLARES (sic)."*

Lo mencionado por el Arrendatario no modifica el criterio de Auditoría, en razón de que no entregó ningún documento que sustente que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones contractuales con el IESS, así mismo no presentó ningún documento que demuestre su voluntad de renovar el contrato y por el contrario continuó ocupando el inmueble con un canon inferior al legal y sin actualizar su contrato.

El Asistente Administrativo, de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en comunicación de 19 de junio de 2017, señaló:

*NOVENTA Y NUEVE 24*



*(...), la modificación de los cánones de arriendo no son actos unilaterales por parte de la administración del IESS, al existir por medio un contrato el cual es ley para las partes, además me ratifico en informe técnico de canon de arriendo que está basado en la vigente Ley de Inquilinato.- Informe técnico favorable para los intereses institucionales ya que se está cobrando 484.00 USD mensuales y se debería está cobrando (sic) 465.00 USD mensuales.”.*

Lo comunicado por el citado servidor, no modifica el comentario de auditoría, debido a que el 30 de agosto de 2014 emitió el informe técnico estableciendo un canon arrendaticio de 484,00 USD, el cual ha sido calculado considerando el avalúo del inmueble del año 2013, toda vez, que en dicho informe consta un valor de 93,50 USD, por metro cuadrado, por lo que el valor del canon corresponde a 539,21 USD, considerando que el contrato fue suscrito después de 5 meses de la culminación del anterior.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0208-ABI-SEC de 29 de mayo de 2017, mediante oficio 03-SPO-2017, recibida el 7 de junio de 2017, señaló:

*“...En el Oficio No. IESS-AI-2017-0208-ABI-SEC de 29 de mayo de 2017 se establecen enunciados a los que ya se ha dado respuesta mediante Oficio Nro. 02-SPO-2017 de 24 de abril de 2017 y sus respectivos documentos de respaldo, razón por la cual me ratifico en lo allí expuesto; no obstante mediante la presente reitero las aclaraciones que constan en el documento entregado a usted el 24 de abril y que responden a los enunciados del último informe de Comunicación de Resultados de Auditoría Interna del IESS. Solicito entonces de la manera más comedida la revisión de las fojas útiles (anexos) del Oficio Nro. 02-SPO-2017 de fecha 24 de abril de 2017 que se citan nuevamente en el presente documento...”.*

Lo mencionado por el servidor no modifica el comentario de Auditoría, por cuanto los resultados provisionales remitidos se relacionan con nuevos predios analizados de los cuales no remitió información.

El Abogado de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en comunicación de 15 de junio de 2017, manifestó:

*“...A partir del 26 de marzo del 2009 hasta el 12 de marzo de 2012, asumí la Coordinación del Área Legal del Proceso de Propiedades; como Abogado del Área Legal del Proceso de Propiedad, hasta inicios del mes de septiembre de 2012, donde se dispuso mi traslado administrativo a la Procuraduría General del IESS, laborando en esa dependencia hasta el finales (sic) del mes de  
CIEN 77*

octubre del año 2013; se dispuso mi traslado al Juzgado de Coactiva de la Dirección Provincial de Pichincha, donde me encuentra (sic) laborando hasta la actualidad.- (...) Los resultados de las gestiones realizadas en el Área Legal del Proceso de Propiedades se informaban mensualmente a la Subdirección de Servicios Internos, información que debe constar en los respectivos archivos Institucionales.- Muchos son los factores que incidieron, inciden para efectuar un trabajo que produzca resultados enteramente satisfactorios, por citar algunos ejemplos, en la administración de Justicia (Función Judicial), cambio de Jueces, Secretarios, Auxiliares, etc., continuamente; el no cumplirse los períodos para los cuales fueron nombrados las máximas autoridades provinciales Institucionales, las múltiples funciones que ellos cumplen, la falta de tiempo para cumplir con todas sus responsabilidades, falta de delegación de funciones, etc, lo que no permite mantener procesos de cambio modernización, transformación, que permita cambiar la realidad.”

Lo comentado, no modifica el criterio de auditoría por cuanto los elementos proporcionados no desvirtúan los hallazgos mencionados por el equipo auditor.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, en relación al predio “La Pradera 2, no proporcionó información relacionada con el mismo; y respecto de otros lotes, manifestó:

**“...“El Batancito lote 5”** .-...me permito indicar que inmediatamente dispuse al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha “...proceder conforme la normativa e informar...” sin embargo, el Subdirector en mención no controló que se proceda conforme a la normativa, ni consideró la recomendación que realizó la Abogada del área cuando indicó: **“...que se debería interponer una demanda de incumplimiento y terminación de contrato, toda vez que el subarriendo se encuentra prohibido...”** ...Sin que al respecto haya existido el informe solicitado por la suscrita en calidad de Directora Provincial de Pichincha para de esta forma tomar los correctivos del caso... conforme a la Resolución 350 C.D., (sic) para calcular el canon de arrendamiento, se puede observar en el contrato DPP-SSI-PP-AL-R-0018-2011 que el objeto era para “PARQUEADERO”, por consiguiente debió aplicarse la fórmula establecida en el artículo 4, literal a) esto es:  $Y=5\%*P*S/12*10\%*I$  ... la aplicación de la fórmula para establecer el canon de arrendamiento es competencia exclusiva de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica... **“El Batancito lote 32”** .- ...De conformidad a la Resolución C.D. 457 en artículo 4 literal 3.6, la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica es la responsable de “supervisar las actividades de inventario de bienes inmuebles, equipamiento de oficinas, locales y sedes sociales de propiedad del IESS en la provincia”; por tanto, era obligación de dicha área, la vigilancia de los predios, la revisión y cumplimiento del objeto del contrato, .- ...para calcular el canon de arrendamiento, es competencia exclusiva de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica quien tenía a cargo los técnicos para el efecto ...**“El Batancito lote 36”**.-...me permito indicar que la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, debe llevar todo el expediente pertinente a los contratos de arrendamientos si estos

LIENTO UNO <sup>2</sup>

no han pasado por un proceso de contratación pública... la declaración juramentada de arrendamiento, es importante señalar que la misma si fue presentada con fecha 16 de julio de 2014, en la Corte Provincial de Pichincha, ...el Dr ... funcionario de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica, era el responsable de impulsar la mencionada causa, hasta su término... debo indicar que conforme a la Resolución 350 C.D., (sic) para calcular el canon de arrendamiento se puede observar en el contrato DPP-SSI-PP-AL-R-018-2011 que el objeto era para "PARQUEADERO", por consiguiente debió aplicarse la fórmula establecida en el artículo 4 literal a)... **"El Batancito lote 39"**...de los documentos que constan en el expediente del contrato mencionado, se encuentran: -El memorando No. IESS-DPP2016-0590-M del 17 de febrero de 2016, dirigido al Líder del Equipo de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante el cual DISPUSE en virtud de las inconsistencias encontradas en los expedientes de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica, el levantamiento de la información de todos los bienes inmuebles... -tiene como objeto de arrendamiento la VENTA DE LEGUMBRES es decir que para fijar el canon de arrendamiento debió aplicarse el literal a) del artículo 4 de la Resolución 350... -**"El Batancito lote 46"** -Constan las Notificaciones por Mora, donde mensualmente se le insiste al arrendatario por la mora de un canon de arrendamiento que no corresponde al valor actualizado y sin que exista un informe técnico que lo determine. -Con fecha de 16 abril de 2016, mediante memorando No.IESS-PG-2015-0965-M, el Procurador General del IESS, en atención al memorando No.IESS-DPP-2015-1011-M, del 9 de abril de 2015, anexa el detalle de los juicios de inquilinato... -**predio 415426**... -particular que no fue notificado, ni puesto en conocimiento de mi autoridad, como lo ratifica el informe borrador... - **"El Batancito lote 2"**...como se señala dentro del mencionado contrato de arrendamiento, las técnicas responsables fueron la arquitecta... y la Licenciada...quienes mediante informes técnicos Nro.7 y económico No. 7 del 8-01-2015 y 14-11-2014 respectivamente establecieron el canon arrendaticio para el contrato en cuestión... - **"El Batancito lote 93"**...las (sic) técnicos responsables fueron el Arquitecto... y la Licenciada... quienes mediante informes técnicos del 24-02-2015 y 21-01-2015 respectivamente establecieron el canon arrendaticio para el contrato en cuestión... **"El Batancito lote 108-51-31-86-3"**...El Dr. ...funcionario de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica, era el responsable de impulsar las causas, hasta su término, por ende la consecución de los juicios dependió única y exclusivamente de la prolijidad con el (sic) cual el mencionado servidor encaminare de la manera más adecuada su gestión. - Para estos casos, no consta que por parte de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, se haya elaborado el contrato para mi firma con el debido incremento anual de acuerdo a la normativa legal."

Lo señalado por la citada Directora, no modifica el comentario de auditoría, en razón de que no adjuntó documentos que evidencien las disposiciones emitidas al Subdirector y Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; además, es su responsabilidad el control y la administración de los contratos de arrendamiento; respecto a la declaración juramentada a pesar de ser presentada no dispuso ni dio seguimiento para que el Abogado a cargo del proceso continúe con el impulso de la causa, y en relación a la aplicación de la fórmula a) del

LIENTO DOS M

artículo 4 de la Resolución C.D. 350, para los predios, ésta es utilizada para terrenos sin construcción; que no es del caso, ya que en los citados predios existen construcciones.

### Conclusiones

- Los Directores Provinciales de Pichincha como responsables de la suscripción, administración y control de los contratos de arrendamiento dentro de su circunscripción territorial, no resolvieron en forma motivada la procedencia del arrendamiento, en el caso de no contar con los contratos, no presentaron la Declaración Juramentada ante el Juez pertinente, requisito esencial para iniciar la demanda y solicitar la terminación del contrato, desocupación y entrega de los inmuebles, en razón de que los arrendatarios se encontraban en mora o porque las condiciones de ocupación del predio no convienen a los intereses del IESS, de conformidad con lo establecido en la Ley de Inquilinato y en otros casos, tampoco se dio seguimiento de las acciones legales iniciadas y se autorizaron renovaciones de contratos por valores inferiores a los establecidos en la Resolución C.D. 350, no se efectuaron las acciones necesarias tendientes a la recuperación oportuna de los valores pendientes, sea por vía administrativa o judicial, pues en un caso, la consignación se realizó cuando tenía 62 meses de retraso; tampoco dispusieron se revise el canon de arrendamiento; así como, el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, la Jefa del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no dispusieron que se efectúen inspecciones a los predios. Situación que originó que no se detecte que existían subarrendamientos; así como, que se realizaron construcciones o colocación de infraestructuras sin la respectiva autorización, no solicitaron información a las entidades responsables del control de las empresas, ni remitieron al área legal de la referida Subdirección para obtener el respectivo asesoramiento, lo que permitió a los arrendatarios con RUC: 1702034602001; 1701289850001; 1705980645001; 1701448118001; 1701999482001; 0400138871001; 1704063849001; 1791064925001; 1700737255001; 1710913383001; 1700473935001; 1708543457001; y, 1708025372001, continuar ocupando el inmueble, sin pagar las garantías, ni actualizar los cánones, tampoco se iniciaron las acciones legales pertinentes para recuperar los predios denominados "El Batancito lotes: : 2, 3, 5, 32, 36, 39, 46, 86, 93, 108, con CIENTO TRES 24

extensiones de: 788,72m<sup>2</sup>, 13.139,00m<sup>2</sup>, 2.000,00m<sup>2</sup>, 2.245,60m<sup>2</sup>, 2.918,30m<sup>2</sup>, 110,00m<sup>2</sup>, 1.027,50m<sup>2</sup>, 13.390,00m<sup>2</sup>, 579,71m<sup>2</sup> y 1.200,00m<sup>2</sup>; predios Veracruz y Galindez y la Pradera; con una superficie de 1.403,40m<sup>2</sup>, 997,27m<sup>2</sup> y 993,00m<sup>2</sup>, en su orden, pues durante el período del alcance del examen especial, esto es, entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, cancelaron un total de 839 775,60 USD; sin embargo, el resultado total obtenido en aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es 2 582 656,17 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 1 742 880,57 USD.

- Los Directores Provinciales de Pichincha no realizaron un seguimiento a las causas iniciadas respecto al lote 36, tampoco asistieron a rendir la declaración juramentada fijada en día y hora hábiles; así también, la Directora Provincial de Pichincha, no dispuso ni dio seguimiento para que el Abogado a cargo del proceso continúe con el impulso de la causa, pues de la información revelada se evidencia, que el proceso únicamente fue sorteado sin existir otra actuación procesal que permita rendir la declaración juramentada, motivo por el cual había sido presentada la petición ante el Juez competente; además, al no contar con el contrato de arrendamiento no procedieron a realizar la declaración juramentada como documento habilitante, lo que originó que no se inicie la demanda que permita la desocupación y entrega del inmueble de propiedad del IESS.
- El Abogado de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, a cargo del proceso relacionado con el lote 36, no realizó un seguimiento a las causas iniciadas, ni coordinó con las Autoridades a fin de que asistan a rendir la declaración juramentada fijada en día y hora hábiles; tampoco impulsó el proceso instaurado en contra de la persona natural con RUC 1710913383001, Arrendatario del predio "El Batancito - lote 108" pues no se citó al demandado que se presume se encuentra en insolvencia, tampoco al desconocer su domicilio se realizó la publicación por la prensa, ni se iniciaron las acciones legales en contra de los garantes que suscribieron el contrato, lo que originó que no se inicie la demanda que permita la desocupación y entrega del inmueble de propiedad del IESS.

*CUENTO CUATRO*

## **Hecho subsecuente**

Del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, seguido en contra del IESS, por el predio denominado "El Batancito, lote 36", el Juez competente de la causa dictó sentencia el 23 de marzo de 2017, fallo en donde declaró que conforme a la documentación constante en el proceso se puede evidenciar que los accionantes son meros poseedores de un inmueble de propiedad de una entidad pública el IESS, sobre el cual existió un contrato de arrendamiento; cancelándose el respectivo canon hasta diciembre de 2014; razón por la cual, no les asiste el derecho para adquirir el inmueble objeto de la litis por medio de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; en tal virtud, se rechaza la demanda por improcedente; sin embargo, el 28 de marzo de 2017 la parte actora procedió a presentar recurso de apelación, mismo que fue concedido el 5 de abril de 2017, remitiéndose en consecuencia el proceso al Superior.

## **Recomendaciones**

### **Al Director Provincial de Pichincha**

15. Como responsable de la suscripción, administración y control de los contratos de arrendamiento dentro de su circunscripción territorial, resolverá en forma motivada la procedencia del arrendamiento, en el caso de no contar con los contratos, presentará y asistirá a rendir la Declaración Juramentada ante el Juez pertinente, lo que le permitirá contar con el requisito esencial para iniciar la demanda y solicitar la terminación del contrato, desocupación y entrega de los inmuebles.
16. Dispondrá al Coordinador Provincial de Asesoría Jurídica Pichincha que realice el seguimiento de las acciones legales iniciadas a los Arrendatarios; así como, que coordine con las Autoridades a fin de que asistan a rendir la declaración juramentada ante el Juez pertinente.
17. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha que revise el canon de arrendamiento; así como, que programe con el personal técnico inspecciones a los predios, a fin de establecer la extensión real del terreno utilizado, áreas de construcción y detectar en el caso de existir subarrendamientos.

*CUENTO UNLO M*

**Falta de entrega del inmueble "El Batancito – lote 54" con sentencia de desalojo que además utiliza el lote 53 sin cancelar el canon arrendaticio**

El predio denominado "El Batancito lote 54", ubicado en la calle Joel Polanco E14-193 y Av. Eloy Alfaro, con una extensión de 1.832,00m<sup>2</sup>, está arrendado por la persona natural con RUC 1702920362001, según consta en el contrato de 1 de junio de 1992, inscrito en el Juzgado Segundo de Inquilinato el 18 de octubre de 2010, en las cláusulas: Primera se autorizó la instalación del Jardín el Huerto que posteriormente pasó a ser Unidad Educativa, en la Segunda se fijó un plazo de 2 años que finalizó el 1 de junio de 1994, en la Tercera se estableció un canon de 160 000,00 sucres para el primer año y 208 000,00 sucres a partir del segundo, que convertidos a dólares equivalen a 8,32 USD, del que no se ha realizado ninguna actualización, en la cláusula Quinta, se estipuló que si el arrendatario deseara efectuar algún tipo de mejora, lo hará previa autorización por escrito del IESS; y, éstas quedarán en favor del arrendador; en la visita efectuada por el equipo de auditoría al predio se observó que se ha levantado una infraestructura para el funcionamiento de una Unidad Educativa; sin embargo, no se encontró ningún documento de autorización de la construcción.



La persona natural que ocupa el predio denominado "El Batancito lote 54" entregó una garantía bancaria signada con el número GMN-3790 de 15 de enero de 1992, por la cantidad de 320 000,00 sucres, equivalente a 12,80 USD, que estuvo vigente hasta el 17 de enero de 1993, sin que se haya podido evidenciar que a posteriori se haya efectuado otro depósito, debido a que no se encontró ni proporcionó ningún reporte que nos permita concluir que existe un mecanismo de control de los valores entregados por los arrendatarios por concepto de garantías; lo que denota falta de supervisión del proceso de entrega y vigencia de las garantías, ocasionando que el

*CUENTO SEIS 24*

IESS no cuente con un fondo que respalde posibles riesgos de deterioro que puedan ocurrir en el inmueble o cuentas que queden pendientes de saldar.

Antes de la fecha de inicio del examen especial, esto es, el 18 de enero de 2011 el IESS notificó a la persona natural con RUC 1702920362001 con el Desahucio, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, pues el contrato de arrendamiento se encontraba vencido y estaba en mora en el pago de los cánones de arrendamiento por varios meses; sin embargo, la Arrendataria sigue utilizando el bien.

Al respecto, el Director Provincial de Pichincha, presentó la demanda ante el Juez Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, signada con el número 17401-2011-1023, obteniendo como resultado una sentencia favorable para el IESS, el 17 de abril de 2012, con la que el Juez declara terminado el contrato de arrendamiento, disponiendo la inmediata desocupación y entrega del inmueble; así también la Corte Provincial mediante sentencia de 26 de mayo de 2014, resolvió revocar el fallo venido en grado de la Jueza Aquo, respecto del proceso signado con el número 1996-1260 y aceptar la demanda propuesta por el IESS, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y ordenó la inmediata desocupación del predio y el pago de las pensiones adeudadas hasta la fecha de la desocupación y entrega del inmueble.

Posterior a la emisión de la sentencia emitida por la Corte Provincial de 26 de mayo de 2014, en el registro "Control Cartera de Arrendatarios" del predio denominado "El Batancito lote 54" constan registrados los pagos efectuados por la arrendataria con RUC 1702920362001; en el Juzgado Primero por 8,32 USD; sin embargo, al aplicar las fórmulas establecidas en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, para el terreno originalmente arrendado en el que se efectuaron construcciones sin autorización del IESS; se obtiene como resultado de las letras: a) para predios sin construcción 10 153,52 USD, b) para oficinas o vivienda por 1 704,02 USD; y, de la c) para lotes con construcción o estructuras metálicas por 10 655,14 USD; no obstante el primero y segundo valor superan el límite establecido para las pensiones locativas en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato; así:

CIENTO SIETE M



Año	Datos				Formulas establecidas Art. 4		
	(A)	(P)	(S)	(I)	a)	b)	c)
	Avalúo comercial municipal del lote	Valor m2	Superficie del lote arrendado	Ingresos y/o vtas. Brutas declaradas en el SRI	Sin construcción $Y=5\%*P*S/12+10\%*I$	Para viviendas oficinas $Y=10\%*A/12$	Con construcción o estructura metálica $Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
2014	204 482,34	111,62	1.832,00	80 990,90	8 951,12	1 704,02	10 655,14
2015	204 482,34	111,62	1.832,00	85 272,16	9 379,25	1 704,02	11 083,27
2016	278 839,56	152,21	1.832,00	96 518,52	10 813,72	2 323,66	13 137,38

(\*) Información remitida por el Jefe Nacional del Dpto. de Asistencia al Ciudadano del SRI, oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-OF 2017-04-03

En razón de lo expuesto, a la Arrendataria le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 704,02 USD a partir de junio de 2014 y para el año 2015; y, 2 323,66 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 58 256,79 USD, según se detalla:

Año	Avalúo comercial	M2 Terreno	Valor m2 (a)	m2 Arrend. (b)	Canon según Resolución C.D.350		Canon pagado por arrendataria		Diferencia
					Mensual $10\%*(a*b/12)$	Anual	Mensual	Anual	
(*) 2014	10 438 366,03	93 519,50	111,617	1.832,00	1 704,02	10 224,12	8,32	99,84	- 10 124,28
2015	10 438 366,03	93 519,50	111,617	1.832,00	1 704,02	20 448,23	8,32	99,84	- 20 348,39
2016	14 234 135,50	93 519,50	152,205	1.832,00	2 323,66	27 883,96	8,32	99,84	- 27 784,12
<b>Diferencia en canon pagado "El Batancito lote 54"</b> RUC: 1702920362001, Contrato: 1992-06-01						<b>58 556,31</b>		<b>299,52</b>	<b>- 58 256,79</b>

(\*) A partir de junio de 2014, posterior a la emisión de la sentencia del Juez

En la comunicación sin fecha suscrita por la hija de la Arrendataria y que posee un poder general otorgado por la persona natural con RUC 1702920362001, entre otros aspectos manifestó que se encuentra utilizando desde hace 25 años el lote denominado "El Batancito lote 53", mismo que según registros del IESS se encontraba arrendado a la persona natural con cédula de ciudadanía 1700985797, quien solicitó el arrendamiento del inmueble, el 14 de noviembre de 1991; en el formulario de "Autorización de Arrendamiento" constan las condiciones pactadas, fijándose un canon por 160 000,00 sucres para el primer año y 208 000,00 sucres para el segundo año, este último valor que convertido a dólares es 8,32 USD, sin que se haya formalizado el acto con la suscripción del respectivo contrato.

Con oficio 13221700-P-281 de 22 de marzo de 2012, la Arquitecta del proceso de propiedades informó a la Jefe del Departamento de Servicios Generales que la

*CIENTO OCHO*

persona natural con RUC 1702920362001, estuvo utilizando los predios denominados "El Batancito lotes 53 y 54", en los siguientes términos:

*"Después de realizar el análisis correspondiente se pudo determinar que el señor ... falleció aproximadamente hace 8 años, el mismo que ocupaba el lote 53 del predio Institucional El Batancito, con una superficie total de 1867.80 M2, después del fallecimiento del señor ..., la señora ... sobrina del fallecido, ocupante del lote colindante (sic) (lote 54, superficie total 1882,00 M2), tomó posesión del lote 53, actualmente los lotes 53 y 54 del predio anteriormente mencionado se encuentran siendo ocupados por la señora ...."*

Al respecto, en el reporte emitido por el Sistema de Historia Laboral, denominado "Consulta de datos personales del Afiliado en el Registro Civil", consta que el arrendatario con cédula de ciudadanía 1700985797, falleció el 13 de marzo de 2009; sin que en el expediente administrativo conste documentación que demuestre que el Director Provincial de Pichincha efectuó acciones tendientes para la desocupación del predio.

La persona natural con RUC 1702920362001 que utilizó el predio "El Batancito, lote 53", con una extensión de 1.869,80m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, no canceló las pensiones locativas, establecidas en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar 1 456,89 USD para el 2012 y 2013; 1 739,18 USD para el 2014 y 2015; y, 2 371,61 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 104 665,64 USD.

Lo comentado se presentó debido a que los Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016, como responsables de la administración de las propiedades del IESS y de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, posterior a la emisión de la sentencia emitida por la Corte Provincial de 26 de mayo de 2014, no lograron que la arrendataria desocupe y entregue el inmueble denominado "El Batancito, lote 54"; por lo que continuó utilizándolo, tampoco, iniciaron las acciones legales para recaudar las pensiones locativas, de conformidad a la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 704,02 USD a partir de junio de 2014 y para el año *CIENTO NUEVE Y*

2015; y, 2 323,66 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 58 256,79 USD.

Los Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016, no dispusieron se realicen constataciones físicas de los inmuebles arrendados, pues no detectaron que el arrendatario del predio "El Batancito - lote 53", con cédula de ciudadanía 1700985797, falleció el 13 de marzo de 2009, según consta en el reporte emitido por el Sistema de Historia Laboral, denominado "*Consulta de datos personales del Afiliado en el Registro Civil*", tampoco detectaron que dicho inmueble fue utilizado por la persona natural con RUC 1702920362001; durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, lo que originó que no se recauden pensiones locativas, establecidas en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar 1 456,89 USD para el 2012 y 2013; 1 739,18 USD para el 2014 y 2015; y, 2 371,61 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 104 665,64 USD.

Los citados servidores incumplieron lo establecido en los artículos: 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público, 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social, 17 de la Ley de Inquilinato; y, 22 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión y 403-04 Verificación de los ingresos

La Apoderada General de la Arrendataria del predio denominado "El Batancito, lote 54", posterior a la emisión de la sentencia emitida por la Corte Provincial de 26 de mayo de 2014, no desocupó ni entregó el inmueble denominado "El Batancito, lote 54"; continuó utilizando el predio y canceló en el Juzgado Primero pensiones locativas por 8,32 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon arrendaticio por 1 704,02 USD a partir de junio de 2014 y para el año 2015; y, 2 323,66 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 58 256,79 US;

CIEN TO DIEZ y

así también utilizó el predio "El Batancito, lote 53", con una extensión de 1.869,80m<sup>2</sup>, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, sin cancelar las pensiones locativas, establecidas en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar 1 456,89 USD para el 2012 y 2013; 1 739,18 USD para el 2014 y 2015; y, 2 371,61 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 104 665,64 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 83 número 7 de la Constitución de la República del Ecuador.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0076, 0097, 0098, 0099, 0100 y 0101-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016; y, a la Arrendataria.

La Apoderada General de la Arrendataria del predio denominado "El Batancito, lote 54", en comunicación recibida el 2 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, señaló:

*"... la entidad arrendadora tenía plena conciencia de que se realizarían instalaciones o construcciones considerando que lo que se arrendó fue un lote de terreno y no un inmueble edificado, Cabe concluir, sin dificultad, que el consentimiento para las edificaciones futuras fue dado desde el inicio. Súmase a esto que durante el desenvolvimiento de la relación contractual mi mandante no ha recibido del IESS documento alguno que revele objeción a la infraestructura levantada para el funcionamiento de la unidad educativa, lo cual, al tenor del artículo 1712 del Código Civil, constituye una ratificación tácita de la autorización que, a criterio del equipo auditor, debí obtener mi mandante como arrendataria.- Respecto al incumplimiento de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento, al respecto, adjunto copias simples de documentación que justifica que hasta el 31 de diciembre de 2016, mi mandante si efectuó pagos adicionales.- El Reglamento para el Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de Propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en lo relacionado con las obligaciones del arrendatario señala: (...). Tales obligaciones han sido cumplidas por mi mandante, en calidad de arrendataria de los inmuebles, de modo que no hay obligación exigible a mi mandante o que esté pendiente de cumplimiento por parte de esta, pues ha venido pagando aquello a lo que contractualmente se obligó sin objeción en contrario por parte del IESS.- En el comentario del borrador de informe se hace  
CIENTO ONCE 24*

alusión a "una diferencia no recaudada", es decir, a un no hacer o a una omisión en el deber de actuar por parte de quien debió realizar tal recaudación. A este respecto, conviene analizar el artículo 2 del Reglamento para el Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de Propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que señala: (...). Consecuentemente, la diferencia que -a criterio del equipo auditor- no ha sido recaudada constituye una omisión no imputable a mi mandante, por no ser el sujeto llamado a cumplir las obligaciones impuestas por las disposiciones reglamentarias...".

Lo manifestado no modifica el comentario de auditoría, pues la Arrendataria continuó en posesión del inmueble pese a existir una sentencia ejecutoriada en su contra por terminación de contrato.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, manifestó:

*"...El Batancito lote 54" ...para este caso, no consta que por parte de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, se haya elaborado el contrato para mi firma con el debido incremento anual de acuerdo a la normativa legal. ..."El Batancito lote 53.- ...la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica es la responsable de .... Hacer cumplir las disposiciones emanadas por los organismos de control, en virtud de recuperar la posición (sic) efectiva sobre el bien...".*

Lo manifestado por la citada Directora, no modifica el comentario de auditoría, en razón de que no adjunto documentos que evidencien las gestiones realizadas a fin de que la arrendataria desocupe y entregue el inmueble denominado "El Batancito, lote 54"; el mismo que conjuntamente con el lote 53 los continuó utilizando, además no se iniciaron las acciones legales para actualizar y recaudar las pensiones locativas.

**Conclusión**

Los Directores Provinciales de Pichincha como responsables de la administración de las propiedades del IESS y de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, posterior a la emisión de la sentencia emitida por la Corte Provincial de 26 de mayo de 2014, no lograron que la Arrendataria desocupe y entregue el inmueble denominado "El Batancito, lote 54"; por lo que continuó utilizándolo, tampoco, iniciaron las acciones legales para recaudar las pensiones locativas de conformidad a la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 704,02 USD a partir de junio de 2014 y para el año

MIENTO DOCE 2/

2015; y, 2 323,66 USD para el 2016; existiendo una diferencia por cobrar de 58 256,79 USD, ni dispusieron se realicen constataciones físicas de los inmuebles arrendados, pues no detectaron que el arrendatario del predio "El Batancito - lote 53", con cédula de ciudadanía 1700985797, falleció el 13 de marzo de 2009, según consta en el reporte del Sistema de Historia Laboral, denominado "Consulta de datos personales del Afiliado en el Registro Civil", tampoco detectaron que dicho inmueble fue utilizado por la persona natural con RUC 1702920362001; durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, lo que originó que no se recauden pensiones locativas, establecidas en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar 1 456,89 USD para el 2012 y 2013; 1 739,18 USD para el 2014 y 2015; y, 2 371,61 USD para el año 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 104 665,64 USD.

### **Recomendación**

#### **Al Director Provincial de Pichincha**

18. En coordinación con los Abogados de la Procuraduría General del IESS, impulsará las acciones legales para que la arrendataria desocupe y entregue el inmueble denominado "El Batancito, lote 54"; así como, efectuará las acciones para la recaudación de las pensiones locativas calculadas de conformidad a la normativa legal vigente de los predios 53 y 54, en resguardo de los intereses institucionales.

#### **Pensiones locativas impagas y sin actualizar del predio "El Batancito, lote 101 - La Bombonerita"**

En el expediente administrativo del inmueble denominado "El Batancito, lote 101, la Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, ubicado en la calle De los Rosales entre avenida Río Coca y Los Tulipanes, esquina, consta el contrato de arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003, suscrito entre el Director General encargado del IESS a esa fecha y la persona natural de RUC 0601347677001, estableciéndose en las cláusulas: Segunda se arrendó un terreno con una extensión de 4.000,00 m<sup>2</sup>, Tercera un canon de 2 051,00 USD; en la cuarta un plazo de duración de cinco años, además, se acuerda que el contrato podrá darse por terminado antes del plazo

CIENTO TRECE Y

señalado, si el arrendatario incumpliere el pago del canon arrendaticio por más de dos meses; en la Quinta se prevé la entrega de una garantía equivalente a dos cánones; y, en la Décima Segunda se fija como jurisdicción y competencia a los jueces competentes de la ciudad de Quito, sin especificar la materia; así como, que los litigios que se presenten se resolverán en trámite verbal sumario, del que se presentaron las siguientes observaciones:

- El plazo de 5 años, finalizó el 21 de enero de 2008; sin embargo, en el expediente no consta la notificación a esa fecha de la terminación del contrato; renovándose en forma automática, esto es, por un año más y por una sola vez; sin embargo, se comprobó que hasta la fecha de corte del examen especial, esto es el 31 de diciembre de 2016, el inmueble sigue en posesión de la persona natural de RUC 0601347677001, inobservando lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, que establece:

*"...Art. 33.- Anticipación del arrendador.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo..."*

- En los memorandos IESS-SDPSCP-2017-0481-M e IESS-SDPAGEP-2017-0300-M de 9 de febrero y 17 de marzo de 2017, en su orden, suscritos por las Subdirectoras Provinciales de Servicios Corporativos Pichincha y de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargadas, consta que la persona natural con RUC 0601347677001, no canceló la garantía estipulada en la cláusula Quinta del contrato por 4 102,00 USD, equivalente a dos pensiones de arrendamiento; sin embargo, los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no dispusieron y concretaron su recaudación, lo que ocasionó que el IESS no cuente con un fondo que respalde posibles riesgos de deterioro que puedan ocurrir en el inmueble o cuentas que queden pendientes de saldar, inobservando lo dispuesto en las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del

Control Interno, 401-03 Supervisión, 403-12 Control y custodia de garantías; e incumpliendo el artículo 9 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS aprobado con Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011; y, la cláusula Quinta del contrato suscrito el 22 de enero de 2003.

- El predio dispone de estructuras desmontables desde el año 2003 y sobre las adecuaciones realizadas, la cláusula séptima del contrato 2000141-0088-C, estableció:

*“... El IESS no se compromete a realizar mejora alguna en el inmueble arrendado y cualquiera que desee efectuar el Arrendatario, lo hará previa **AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INSTITUTO** y de los permisos legales pertinentes, con excepción de estructuras desmontables allí existentes. Cualquier tipo de mejora quedará en beneficio exclusivo el IESS, quien no reconocerá ningún valor al arrendatario...”.*



- En el reporte denominado “Control Cartera de Arrendatarios”, consta que la persona natural con RUC 0601347677001, arrendataria del predio “El Batancito, lote 101, La Bombonerita”, al 1 de enero de 2012 mantenía un saldo por cobrar de 94 674,09 USD y durante el período de análisis no efectuó ningún pago, por lo que al 31 de diciembre de 2016, adeudó al IESS la cantidad de 215 683,09 USD, equivalente a 105 pensiones locativas mensuales, valor que contablemente se encuentra registrado en cuentas por cobrar; sin embargo, hasta la fecha de corte del examen especial, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2016, no se realizaron gestiones de cobro.

*CIEN TO RUBEN M*



El incumplimiento de esta obligación por parte del Arrendatario conllevó a que el Director General actuante de aquel período, plantee una demanda, antes del inicio del examen especial, esto es, el 19 de septiembre de 2011, solicitando ante la Jueza Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 22 de enero de 2003, la que se pronunció señalando que es incompetente en razón de la materia y se inhibe de tramitarla, a fin de que la autoridad competente continúe con su tramitación, posteriormente el 18 de septiembre de 2012 el Juez Tercero de Inquilinato y Relaciones vecinales emite la sentencia concluyendo que la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública ha investido de jurisdicción y competencia especial a la administración Pública para ejecutar sus decisiones, lo que excluye a la justicia ordinaria y por ende a esta autoridad, por lo que rechazó la demanda propuesta por el Director Provincial de Pichincha; el 29 de mayo de 2013 la Corte Provincial de Pichincha ratificó el fallo anteriormente citado.

El Director General del IESS con Resolución IESS-DG-2014-0022-R de 14 de mayo de 2014, en su artículo 1, declaró terminado anticipadamente y unilateralmente el Contrato de Arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003.

El 14 de diciembre de 2014, el Procurador General del IESS; presentó la demanda ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo, emitiéndose el fallo el 6 de enero de 2015, en el que señala que el principio de autotutela administrativa, integra a la actividad de la administración pública la obligación de aplicar en sus decisiones la normativa jurídica que corresponde a cada caso, haciendo sus propios controles. De este principio se instituyen las presunciones de legalidad ejecutividad y ejecutoriedad que recubren a todo acto o resolución administrativa; por las cuales se entiende que esas decisiones están sujetas a derecho, que los administrados a los que van dirigidas tienen la obligación de cumplirlas; y, que la administración que las expide tiene el derecho y la responsabilidad de hacerlas cumplir. En esa consideración, es evidente que tales principios y presunciones determinan que la administración debe hacer cumplir sus decisiones sin que para ello deba acudir a los órganos judiciales para pedir que éstos ordenen tal cumplimiento; por tanto el Tribunal es incompetente, en razón de la materia, para decidir respecto de la devolución del inmueble a la entidad demandada; por consiguiente, se inadmite el trámite de la demanda.

CIENTO DIECISEIS *M*

La Procuradora General del IESS, del período comprendido entre el 14 de abril de 2014 y el 11 de febrero de 2015, al conocer la Resolución del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de 6 de enero de 2015, respecto del contrato de arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003, no asesoró a la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, sobre los procedimientos a seguir para la desocupación inmediata y la entrega del inmueble denominado "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, ubicado en la calle De los Rosales entre la avenida Río Coca y calle De Los Tulipanes, lo que originó que el arrendatario continúe ocupando el Terreno y que no cancele 215 683,09 USD, equivalente a aproximadamente 105 pensiones locativas mensuales, valor que se encuentra registrado en cuentas por cobrar; incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público; y, el numeral 2.8 letras c) y g) de la Resolución 457 del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, e inobservando las Norma de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno y 100-03 Responsables del control interno.

Los Directores Provinciales de Pichincha por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016, los Subdirectores Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; y, 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016, al conocer la Resolución del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de 6 de enero de 2015, no dispusieron los primeros y no coordinaron los segundos la desocupación inmediata y la entrega del citado inmueble, dejando transcurrir, aproximadamente un año y siete meses; sin emitir esta resolución, lo que ocasionó que el arrendatario continúe ocupando el Terreno y que no cancele 215 683,09 USD, equivalente a aproximadamente 105 pensiones locativas mensuales, valor que se encuentra registrado en cuentas por cobrar; incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22, letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público; y, el numeral 3 letra m) de la Resolución 457 del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, e inobservando las Normas de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno y 100-03 Responsables del control interno.

CIENTO DIECISIETE

Diferencia en el cálculo de canon arrendaticio

La pensión locativa pagada, por el lote "El Batancito, lote 101, La Bombonerita" constante en el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", es de 2 051,00 USD mensuales. Además, en el número 3.02 de la cláusula Tercera del contrato suscrito el 22 de enero de 2003, se estableció que el canon mensual de arrendamiento será incrementado automáticamente a partir del segundo año y siguientes de la vigencia de este contrato, según el índice de variación anual establecido por el INEC.

Durante el período de alcance del examen especial, esto es, del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2016 correspondía aplicar para la fijación de la pensión locativa, la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; y 17 de la Ley de Inquilinato a partir del año 2012, debido a que no existía un contrato de arrendamiento vigente desde el año 2008; razón por la cual, en aplicación de las normas ya señaladas a partir del año 2012 el arrendatario debió cancelar como pensión locativa la cantidad de 3 116,67 USD por el año 2012 y 2013; 3 720,57 USD para el 2014 y 2015; y, 5 073,50 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada de 101 915,60 USD, como se demuestra a continuación:

Año	M2 Terreno	Valor m2 A	m2 Arrendados B	(A*B)	Canon según Resolución 350	Total anual	Canon actual	Total anual	Diferencia
2012	93.519,50	93,50	4.000,00	374 000,00	3 116,67	37 400,00	2 051,00	24 612,00	12 788,00
2013	93.519,50	93,50	4.000,00	374 000,00	3 116,67	37 400,00	2 051,00	24 612,00	12 788,00
2014	93.519,50	111,62	4.000,00	446 468,00	3 720,57	44 646,80	2 051,00	24 612,00	20 034,80
2015	93.519,50	111,62	4.000,00	446 468,00	3 720,57	44 646,80	2 051,00	24 612,00	20 034,80
2016	93.519,50	152,21	4.000,00	608 820,00	5 073,50	60 882,00	2 051,00	24 612,00	36 270,00
<b>Total USD:</b>						<b>224 975,60</b>		<b>123 060,00</b>	<b>101 915,60</b>

Lo comentado se presentó debido a que los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no resolvieron motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento del bien denominado "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, pues no solicitaron la asesoría en materia legal del

*CIENTO DIECIOCHO 7*

Procurador General del IESS, tampoco tomaron acciones respecto del canon arrendaticio, pues la persona natural de RUC 0601347677001 viene cancelando 2 051,00 USD mensuales, a base al contrato de arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; y, 17 de la Ley de Inquilinato, es 3 116,67 USD para el 2012 y 2013; 3 720,57 USD para el 2014 y 2015; y, 5 053,50 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 101 915,60 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22, letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público; y, el artículo 3 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; e, inobservando las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del Control Interno y 401-03 Supervisión.

El Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, la Jefe de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2016; no informaron al Director Provincial de Pichincha que el contrato estaba vencido y que el arrendatario se encontraba en mora, ni remitieron dicha información al área legal de la referida Subdirección para la toma de acciones correctivas, pues existen diferencias en el canon de arrendamiento del lote "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, toda vez que la persona natural de RUC 0601347677001 viene cancelando 2 051,00 USD mensuales, a base del contrato de arrendamiento No. 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; y, 17 de la Ley de Inquilinato, es 3 116,67 USD para el 2012 y 2013; 3 720,57 USD para el 2014 y 2015; y, 5 053,50 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 101 915,60 USD, incumplieron el artículo 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, *CUENTA DIECINUEVE*

200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo.

La persona natural de RUC 0601347677001, arrendatario del lote "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, ubicado en la calle De los Rosales entre la avenida Río Coca y calle De los Tulipanes, al conocer la Resolución del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de 6 de enero de 2015, no desocupó ni entregó el citado inmueble y continuó utilizándolo, sin cancelar aproximadamente 105 pensiones locativas por 215 683,09 USD, valor que contablemente se encuentra registrado en cuentas por cobrar, tampoco se acercó a la Dirección Provincial de Pichincha a suscribir un nuevo contrato, toda vez que el contrato de arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003, en el que se estableció un canon arrendaticio de 2 051,00 USD mensuales, finalizó el 21 de enero de 2008; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; y, 17 de la Ley de Inquilinato, es 3 116,67 USD para el 2012 y 2013; 3 720,57 USD para el 2014 y 2015; y, 5 053,50 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 101 915,60 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 83 número 7 de la Constitución de la República del Ecuador; y, el número 8.2 inciso cuarto de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, referente a las obligaciones del arrendatario, establecida en los siguientes términos:

*"... 8.2 Son obligaciones del arrendatario ... cancelar el canon de arrendamiento en los cinco primeros días de cada mes..."*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0097, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107 y 0108; 109-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016; y, Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado; Jefa del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1

*CIENTO UEGUNTE 77*

de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; Procuradora General del IESS, del período comprendido entre el 14 de abril de 2014 y el 11 de febrero de 2015.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, señaló:

*“...Respecto a la DIFERENCIA DEL CANON PAGADO del predio El Batancito lote 101, debo indicar que conforme a la Resolución 350 C.D. (sic), para calcular el canon de arrendamiento, es competencia exclusiva de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica quien tenía a cargo los técnicos para el efecto. Además es necesario señalar que el Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica (Ing. ...) debió disponer con su equipo que dentro del sistema de control de arrendatarios se regularice el valor de canon arrendaticio a ser cobrado, y en su defecto de no haberlo realizado es responsabilidad única y exclusiva de la mencionada autoridad y su personal, el adecuado recaudo de los valores en beneficio del interés institucional...”.*

Lo manifestado por la citada Directora no modifica el comentario de auditoría, toda vez que es su responsabilidad la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial; además, no adjuntó ningún documento que evidencie que delegó esta función al Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha.

### **Conclusiones**

- La Procuradora General del IESS, al conocer la Resolución del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de 6 de enero de 2015, respecto del contrato de arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003, no asesoró a la Directora Provincial de Pichincha sobre los procedimientos a seguir para la desocupación inmediata y la entrega del inmueble denominado “El Batancito, lote 101, La Bombonerita”, que forma parte del predio 0412316, ubicado en la calle De los Rosales entre avenida Río Coca y Los Tulipanes.
- Los Directores Provinciales de Pichincha y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, al conocer la Resolución del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de 6 de enero de 2015, no dispusieron  
*CUENTA VEINTIUNO M*

los primeros y no coordinaron los segundos la desocupación inmediata y la entrega del citado inmueble, dejando transcurrir, aproximadamente un año y siete meses; sin emitir esta resolución, lo que ocasionó que la persona natural continúe ocupando el Terreno y que no cancele 215 683,09 USD, equivalente a aproximadamente 105 pensiones locativas mensuales, valor que contablemente se encuentra registrado en cuentas por cobrar.

- Los Directores Provinciales de Pichincha, no resolvieron motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento del bien denominado "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, tampoco solicitaron la asesoría en materia legal del Procurador General del IESS, ni tomaron acciones respecto del valor del canon de arrendamiento; tampoco el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, la Jefe de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, informaron al Director Provincial de Pichincha que el contrato estaba vencido y que el arrendatario se encontraba en mora, ni remitieron dicha información al área legal de la referida Subdirección para la toma de acciones correctivas, pues existen diferencias en el canon de arrendamiento del lote "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", toda vez que en el contrato de arrendamiento 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003 de la persona natural de RUC 0601347677001 se estableció 2 051,00 USD mensuales; sin embargo, al aplicar la fórmula estipulada en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, es 3 116,67 USD para el 2012 y 2013; 3 720,57 USD para el 2014 y 2015; y, 5 053,50 USD para el 2016, lo que originó que exista una diferencia no recaudada por 101 915,60 USD.
- La persona natural de RUC 0601347677001, arrendatario del lote "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, al conocer la Resolución del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de 6 de enero de 2015, no desocupó ni entregó el citado inmueble y continuó utilizándolo, sin cancelar aproximadamente 105 pensiones locativas por 215 683,09 USD, valor que contablemente se encuentra registrado en cuentas por cobrar, tampoco se acercó a la Dirección Provincial de Pichincha a suscribir un nuevo contrato, toda vez que el contrato de arrendamiento No. 2000141-0088-C de 22 de enero de 2003, en el que se estableció un canon arrendaticio de 2 051,00 USD mensuales,  
 OCHENTA VEINTIDOS *Y*

finalizó el 21 de enero de 2008; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; y, 17 de la Ley de Inquilinato, es 3 116,67 USD para el 2012 y 2013; 3 720,57 USD para el 2014 y 2015; y, 5 053,50 USD para el 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 101 915,60 USD.

## **Recomendaciones**

### **A la Directora General del IESS**

19. Dispondrá al Procurador General del IESS, asesore al Director Provincial sobre los procedimientos legales a seguir para la desocupación inmediata y la entrega del inmueble de propiedad del IESS, denominado "El Batancito, lote 101, la Bombonerita", lo que permitirá su recuperación en beneficio de los intereses institucionales.
20. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha, inicien las acciones legales para el cobro de las pensiones locativas adeudadas por el arrendatario del predio de propiedad del IESS, denominado "El Batancito, lote 101, la Bombonerita".
21. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha, actualicen el canon arrendaticio cobrado por el arrendamiento del lote "El Batancito, lote 101, La Bombonerita", que forma parte del predio 0412316, ubicado en la calle De los Rosales entre avenida Río Coca y calle De los Tulipanes, en cuyo cálculo se deberá considerar las estructuras allí existentes desde el año 2003, lo que permitirá cumplir con la normativa vigente.

**Contratos de arrendamiento con una cláusula de incremento de las pensiones locativas de acuerdo con el IPC sin ejecutarse y renovado por falta de notificación del desahucio**

### **Edificio Benalcázar**

El predio 131155, denominado "Edificio Benalcázar", ubicado en las calles Benalcázar N6-81 y Olmedo, esquina, con una superficie de 1.440,00m<sup>2</sup> y un área de construcción *CIENTO VEINTITRES M*



de 4 076,79m<sup>2</sup>; fue concedido en arrendamiento a la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", según consta en el contrato 034-PP-2008 de 28 de abril de 2008, suscrito entre el Director Provincial de Pichincha y el Presidente de dicha asociación, otorgándole un área de 1.137,39m<sup>2</sup>, con un canon mensual de 751,54 USD por un plazo de 5 años que finalizó el 28 de abril de 2013.

En tal sentido, a partir del 29 de abril de 2013, correspondía al Director Provincial de Pichincha, resolver sobre la pertinencia de suscribir un nuevo contrato o solicitar la desocupación y entrega del predio; sin embargo, en el expediente no consta el informe técnico o la notificación a esa fecha de la terminación del contrato; razón por la cual éste se renovó en forma automática, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, que establece:

*"...Art. 33.- Anticipación del arrendador.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo..."*

Procediendo la renovación del contrato por un año, desde el 29 de abril de 2013 al 28 de abril de 2014; sin embargo, en el expediente no consta que se notificó la terminación del contrato mediante desahucio; no obstante el Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en calidad de abogado defensor del Director Provincial de Pichincha, el 24 de marzo de 2014, interpuso una demanda ante el Juzgado Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, solicitando el pago de cánones vencidos y la desocupación del inmueble, el 2 de diciembre de 2014 el Juez de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, declaró el acto nulo por cuanto en el auto de calificación se evidencia que se citó al demandado como persona natural, sin considerar el gremio al que representa.

Luego de transcurridos 6 meses de la terminación del plazo de renovación del contrato dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, el 22 de octubre de 2014 el Representante Legal de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", solicitó la renovación del contrato.

CIENTO VEINTICUATRO M

En el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), no consta publicado el proceso de arrendamiento del predio denominado "Edificio Benalcázar", tampoco se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado en caso de considerarlo como un inmueble especial, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009.

En el reporte "Control Cartera de Arrendatarios", consta que durante el período en el que no se contó con un instrumento legal, esto es, desde el 29 de abril de 2014 hasta el 30 de marzo de 2015, el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", en calidad de arrendatario canceló 893,70 USD.

La Arquitecta - Líder de Infraestructura, con informe técnico 003-R-10-2014 de 13 de enero de 2015, calculó el canon de arrendamiento mensual por el "Edificio Benalcázar", constando diferentes valores: uno por 1 345,91 USD obtenido de la aplicación de la fórmula "CANON RENTA = 10% AVALÚO MUNICIPAL / 12" constante en el numeral 4) letra b) para inmuebles destinados a viviendas y oficinas de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; y otro en base a la Disposición Transitoria, sin citar el artículo y la norma legal al que pertenece, incrementándose el 10% al valor de la pensión locativa pagada de 893,70 USD, dando como resultado 983,07 USD, además, en observaciones y recomendaciones se anotó que el canon a cancelar es 1 350,00 USD.

La Coordinadora de Gestión Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con oficio DMC-UFAC-1607 de 23 de febrero de 2017, remitió la ficha catastral del año 2015, en la que consta una edificación total de 4.416,00m<sup>2</sup> con un avalúo comercial por 767 625,60 USD, según se detalla:

Año	M2			Avaluó Comercial Terreno		Avaluó Total
	Terreno	Construcción	Total Edificación	Terreno	Construcción	
2015	1.452,00	2.964,00	4.416,00	346 737,60	420 888,00	767 625,60

En el informe técnico de la Arquitecta - Líder de Infraestructura, se consideró el avalúo comercial municipal de la construcción por 420 888,00 USD, que dividido para los metros de construcción de 2.964,00 se obtiene 142,00 USD y multiplicado por *CIENTO VEINTICINCO*

1.137,39m<sup>2</sup> que corresponde al área arrendada, da un resultado de 1 345,00 USD; sin embargo, no consideró el valor del terreno sobre el que está edificado el inmueble por 767 625,60 que dividido para el área total de 4.416,00 por la superficie rentada, se obtiene un canon de 1 647,59 USD, lo que originó una diferencia por 297,59 en el valor del m<sup>2</sup>, según se presenta a continuación:

Según Informe Técnico	Según Resolución C.D. 350
<b>Fórmula aplicada:</b>	<b>Fórmula:</b>
$10\% * ((420\,888,00 / 2\,964,00) * 1\,137,39\text{m}^2) / 12$	$10\% * ((767\,625,60 / 4\,416,00) * 1\,137,39\text{m}^2) / 12$
<b>Canon recomendado: 1 350,00 USD</b>	<b>Canon: 1 647,59 USD</b>

El 1 de abril de 2015, la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 y el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento de código DPP-SAGEP-AL-001-R-2015, que fue inscrito el 13 de abril de 2015 en el Juzgado Primero de Inquilinato, con un plazo de cinco años, fijándose un canon por 985,00 USD más el 12% del IVA.

Respecto, del valor del canon en el expediente consta el memorando IESS-SDPAGEP-2014-0829-M de 16 de septiembre de 2014, suscrito por el Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha en el que entre otros puntos, informó al Titular de esta unidad, lo siguiente:

*"... 8.- Existe la posibilidad de realizar la renovación del contrato, la cual deberá apegarse a lo dispuesto en la Tercera de las (sic) Disposición Transitoria, de la Ley de Inquilinato, la que determina que la renovación únicamente es aplicable hasta un 10%, en cuanto al incremento del canon arrendaticio..."*

Sin embargo, se dejó transcurrir aproximadamente 1 año sin suscribir el respectivo contrato, por lo que correspondía actualizar el canon arrendaticio, conforme al avalúo comercial municipal y aplicar la fórmula establecida en el numeral 4) letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011.

En la recaudación de los cánones arrendaticios del "Edificio Benalcázar", se presentaron diferencias en menos por 5 739,71 USD, pues no se incrementó conforme el porcentaje del IPC, establecido en las cláusulas terceras, números 3.2 y 3.4 de los

CUENTA VEINTISEIS *M*

contratos de 28 de abril de 2008 y 1 de abril de 2015, respectivamente en similares términos y según se detalla:

"... El canon de arrendamiento a partir del segundo año de vigencia de este contrato se regirá de acuerdo al índice de variación anual que determina el INEC para el período que corresponda ...".

Contrato	Período	Canon según contrato					Mensual recaudado	Recaudación Anual	Diferencia USD
		Canon Base	% IPC	Canon mensual	# Meses	Total			
2008-04-28	2012-01-01 2012-04-28	808,18	1,45	819,90	4	3 279,59	852,36	3 409,44	129,85
	2012-04-29 2013-04-28	819,90	3,03	844,74	12	10 136,89	893,70	10 724,40	587,51
2015-04-01	2016-04-01 2016-12-31	1 647,59	3,33	1 702,45	9	15 322,07	985,00	8 865,00	- 6 457,07
<b>Subtotal USD:</b>									<b>-5 739,71</b>

Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la Ley de Inquilinato, establecen:

"... SEGUNDA.- Congélense por dos años las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, cuya cuantía mensual no exceda de seis salarios mínimos vitales generales; y prorrogase por igual tiempo el plazo de los contratos a partir del 19 de mayo del 2000.- TERCERA.- Todo contrato de arrendamiento o renovación del anterior, bajo las modalidades señaladas en el artículo precedente, no podrá exceder en su canon arrendaticio del cinco por ciento (5%), para inmuebles; destinados a vivienda; ni del diez por ciento (10%), para vivienda-taller o vivienda-negocio...".

Las citadas Disposiciones Transitorias de la Ley de Inquilinato, debían ser aplicadas en la renovación automática del contrato a partir del 29 de abril de 2013, esto es el 10% del valor del canon arrendaticio, originando una diferencia en menos de 426,18 USD, como se demuestra:

Período	Mensual recaudado	Canon con incremento de 10%	# Meses	Canon		Diferencia USD
				Recaudación Anual	Total aplicado incremento 10%	
Renovación Automática 2013- 04-29 2014-04-28	893,70	929,22	12	10 724,40	11 150,58	-426,18

GENZO VELN7151E7E M

Además, en el período que no se suscribió contrato, no se actualizó el canon, pues para la fijación de la pensión locativa correspondía aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 emitida por el Consejo Directivo del IESS; y, 17 de la Ley de Inquilinato a partir del año 2012, debido a que no existía un contrato de arrendamiento vigente desde el 29 de abril de 2014; razón por la cual, en aplicación de las normas ya señaladas, debió cancelar como pensión locativa la cantidad de 1 647,59 USD durante 11 meses; sin embargo se cobró 893,70 USD; existiendo una diferencia de 8 292,76 USD, según se detalla:

Periodo	M2 Terreno Construcción	Avalúo Comercial	Valor m2 A	m2 Arrendados B	(A*B)	Canon según Resolución 350	Total Anual	Canon Recaudado	Total anual	Diferencia
2014-04-28 2015-03-31	4.416	767 625,60	173,85	1.137,39	197 710,53	1 647,59	18 123,46	985,00	9 830,70	8 292,76

Para fijar la pensión locativa del contrato DPP-SAGEP-AL-001-R-2015, se incrementó el 10% al canon cancelado por el arrendatario, a base de las Disposiciones Segunda y Tercera de la Ley de Inquilinato; sin considerar el informe técnico de la Arquitecta – Líder de Infraestructura en el que consta la aplicación de la fórmula establecida en la Resolución C.D.350; tampoco consideró que el área total de la edificación incluye la construcción más el terreno, originando una diferencia de 7 951,05 USD, como se demuestra:

Periodo	M2 Terreno Construcción	Avalúo Comercial	Valor m2 A	m2 Arrendados B	(A*B)	Canon según Resolución 350	Total anual	Canon Recaudado	Total anual	Diferencia
2015-04-01 2016-03-31	5.376,05	1 104 880,94	205,52	1.137,39	233 755,37	1 647,59	19 771,05	985,00	11 820,00	7 951,05

Por concepto de garantía del arriendo del predio denominado "Edificio Benalcázar", en la cláusula Quinta, las partes convinieron en fijar la garantía en el monto de 1 970,00 USD; sin embargo, el Representante Legal de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS, no depositó este valor.

La cláusula Novena, numeral 9.1 de los contratos de 28 de abril de 2008 vigente hasta el 28 de abril de 2013 y renovado por mandato legal un año más, hasta el 28 de abril de 2014, y el nuevo contrato suscrito el 1 de abril de 2015 versa sobre el "SUBARRIENDO O CESIÓN", en la que estipula lo siguiente:

LIENTO VEINTIOCHO *M*

*"... Contrato 28-04-2008.- NOVENA: SUBARRIENDO ... 9.1 El arrendatario podrá subarrendar los derechos de este contrato, siempre y cuando sea en beneficio de los jubilados..."*

*"... NOVENA: SUBARRIENDO O CESION.- 9.1 El Arrendatario, queda autorizado para subarrendar las oficinas objeto del presente contrato, con la finalidad de cumplir con los objetivos de la clase jubilada, pero por ningún concepto podrá, ceder o traspasar el presente contrato de arrendamiento parcial o totalmente, de así hacerlo se dará por terminado este instrumento, según lo previsto en el Art. 30 literal f), de la Ley de Inquilinato y Art. 1887 de la Codificación del Código Civil... 9.2 El arrendatario por ningún concepto, al subarrendar podrá cobrar valores excesivos a los establecidos en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato."*

Como se puede apreciar, los contratos suscritos entre las partes otorgan la posibilidad de que el arrendatario pueda subarrendar las oficinas objeto del presente contrato, con la finalidad de cumplir con los objetivos de la clase jubilada; sin embargo, en el expediente no consta un informe técnico debidamente motivado en el que se analice los objetivos de la Asociación y los beneficios ofrecidos para los jubilados, previo a la autorización otorgada por los Directores Provinciales para subarrendar el predio.

Al respecto, debemos indicar que la Resolución C.D. 350 que contiene el Reglamento para Arriendo de Bienes Inmuebles del IESS, sobre el subarrendamiento señala:

*"Art. 18.- Prohibiciones del inquilino de subarrendar, ceder o traspasar.- Está prohibido al inquilino el subarrendar, ceder o traspasar el contrato de arrendamiento, parcial o totalmente. El IESS dará por terminado anticipadamente y unilateralmente, el contrato de arrendamiento y solicitará la desocupación inmediata del inquilino principal y de los demás ocupantes, bajo la responsabilidad de los funcionarios a su cargo."*

En los antecedentes del contrato se establece que la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", ocupan 2 locales en la planta baja, 2 oficinas en el segundo piso, 2 oficinas en el tercer piso y 25 parqueaderos, teniendo en cuenta que otros 25 parqueaderos son utilizados por los funcionarios del Dispensario Central del IESS; sin embargo no consta en el expediente un informe técnico con la superficie de cada local y oficina entregados en arrendamiento, que permita verificar que el área utilizada corresponde a 1.137,39m<sup>2</sup>.

*CUENTO VEINTINUEVE M*

En la inspección realizada por el equipo de auditoría, el 14 de marzo de 2017, se verificó que la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", tiene los siguientes locales en subarriendo:

Cédula	Canon de subarrendamiento USD	Objeto	Contrato de subarrendamiento
0600854384	980,00	Local comercial (Papelería)	2016-07-01
1713378311	760,00	Local comercial (Restaurante)	2016-11-15
No consta	820,00	25 Parqueaderos	No posee
1713760922	Cancela la mitad del valor de la planilla de la Luz	Cuarto destinado para la vivienda de las personas que cuidan el edificio	No posee
<b>TOTAL ESTIMADO RECAUDADO EN EL MES POR SUBARRENDAMIENTO</b>	<b>2 560,00</b>		

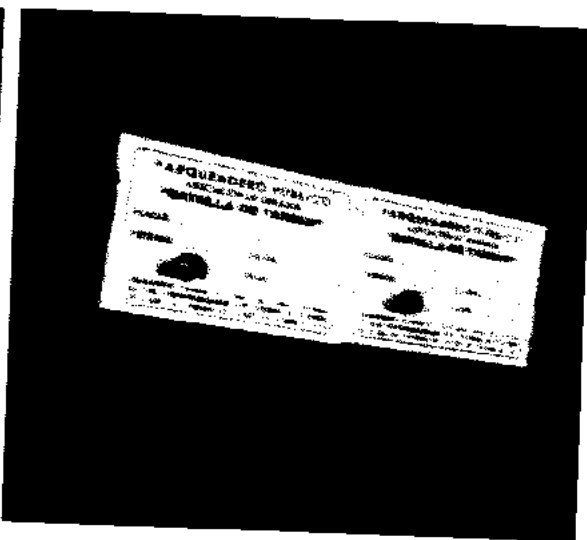
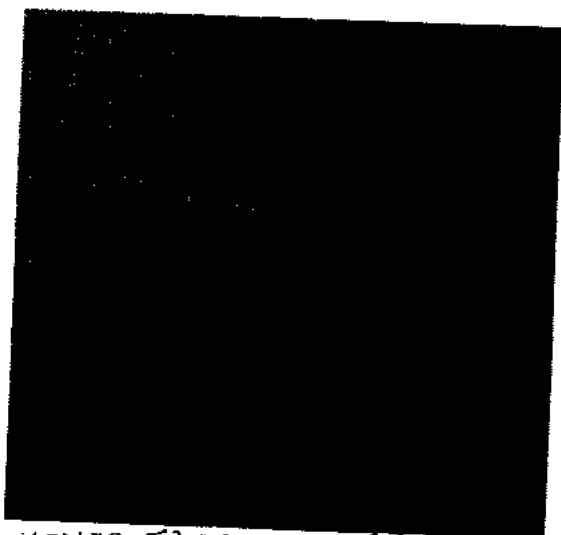
Además, la cláusula 9.2 del contrato, establece que el arrendatario por ningún concepto, al subarrendar podrá cobrar valores excesivos a los establecidos en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato; sin embargo, el arrendatario percibe una cantidad superior a lo señalado en la citada norma legal, por aproximadamente 2 560,00 USD, la cual establece que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana, siendo para el 2016 de 1 947,96 USD; sin embargo, el canon de arrendamiento establecido en el contrato DPP-SAGEP-AL-001-R-2015 de 1 de abril de 2015 fue de 985,00 USD.

En el Edificio Benalcázar existen otras personas ocupando el predio sin que en el expediente consten los documentos que lo justifiquen, como es el caso de las oficinas ubicadas en el segundo piso, está siendo ocupada por una Doctora en Medicina, quien conforme consta en el acta de inspección realizada por el equipo de auditoría con la referida profesional de 14 de marzo de 2017, manifestó que el consultorio médico ubicado en este inmueble brinda medicina gratuita a los jubilados del IESS; sin embargo, no presentó documentos que justifiquen este compromiso con la entidad, por

CUENTA TREINTA *24*

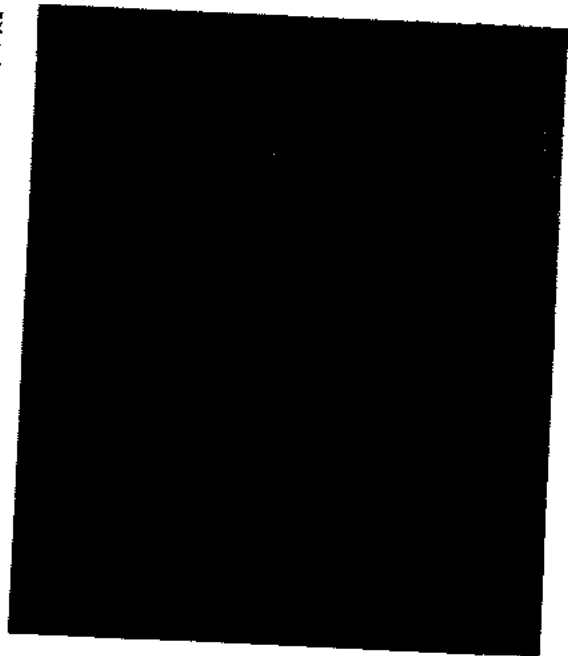
lo que esta persona sin contar con un vínculo contractual con el IESS ejerce su profesión en este espacio.

En el tercer piso del Edificio Benalcázar se pudo constatar que existe una oficina dedicada a la venta de paquetes turísticos de la que no se pudo obtener información debido a que al momento de la inspección se encontraba cerrada. Así también, se verificó que en el mismo piso funciona la Fundación FUNJUTEM de la cual no se pudo obtener datos pues igualmente se encontraba cerrada, según consta en las siguientes fotografías:



CIENTO TREINTAYUNO





Las ocupaciones a estos espacios del inmueble de propiedad del IESS, no fueron controladas por los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, pues no dispusieron al personal técnico compuesto por los arquitectos que laboran en esta área, realicen las respectivas inspecciones, lo que ocasionó un perjuicio a la Institución ya que existen espacios que se encuentran ocupando sin un respectivo contrato, tampoco constan claramente definidas las áreas entregadas a la Asociación y las dimensiones tanto de los ocupados por ellos, como de las utilizadas por terceros y el IESS.

Lo comentado se presentó debido a que el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado y la Jefa del Departamento de Servicios Generales por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, con períodos de actuación comprendidos entre el 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no notificaron al Representante Legal de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", en calidad de Arrendatario; así como, no insistieron en la cancelación de la garantía; lo que originó que al 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, se mantenga un saldo por

CUENTA VEINTI Y DOS M

pagar de 1 970,00 USD, correspondientes a dos cánones de arrendamiento, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos; y, la cláusula Quinta del contrato de código DPP-SAGEP-AL-001-R-2015, de 1 de abril de 2015; e inobservando las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión; y, 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, no resolvió motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento del bien inmueble institucional signado como "Edificio Benalcázar", ni notificó la terminación del contrato mediante desahucio al Representante Legal de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui"; lo que permitió que durante el período comprendido entre el 29 de abril de 2014 y el 30 de marzo de 2015, el arrendatario cancele un valor de 893,70 USD, sin actualizarlo, tampoco publicó el proceso en el portal de compras públicas; además, no consta en el expediente un informe técnico en el que se analicen los objetivos de la Asociación y los beneficios ofrecidos para los jubilados, previo a la autorización de subarrendar el predio; así también al fijar la pensión locativa no se aplicó la fórmula establecida en el numeral 4) letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, para inmuebles destinados a viviendas y oficinas; tampoco dispuso acciones por el no pago de la garantía.

Situación que ocasionó que no se recauden valores por no efectuar el incremento del IPC al canon arrendaticio por 5 739,71 USD, por no aumentar el 10% en la renovación automática del contrato por 426,18 USD; por no determinar las pensiones locativas conforme el artículo 4, letra b) de la Resolución C.D.350, para los períodos comprendidos entre el: 28 de abril de 2014 y el 31 de marzo de 2015 (sin contrato); y, entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016 (contrato suscrito) por 8 292,76 USD, y, 7 951,05 USD, en su orden; incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22, letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público; y, 3 y 22 de la Resolución C.D. 350; e, inobservando las Normas Técnicas de Control Interno 100-03 Responsables del Control Interno; y, 401-03 Supervisión.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; no informó a la  
CIENTO Y VEINTE Y TRES M

Directora Provincial de Pichincha, que durante el período que no se suscribió el contrato, esto es, entre el 29 de abril de 2014 y el 31 de marzo de 2015, el arrendatario canceló 893,70 USD, sin actualizarlo, tampoco dispuso a los Arquitectos la realización de inspecciones del Edificio Benalcázar, lo que ocasionó que existan espacios que se encuentran ocupando sin contar con el respectivo contrato, tampoco constan claramente definidas las áreas entregadas a la Asociación y las dimensiones tanto de los ocupados por ellos como de los que estarían utilizados por el IESS y por terceros, tampoco controló que el valor cobrado por subarrendos no supere el límite establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, incumpliendo los artículos 22 letras a), b) y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos; inobservando las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo y 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores, e incumpliendo el numeral 3.6, letras j) y k) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013, que establecen:

*“.j). Supervisar las actividades de inventario de bienes inmuebles, equipamiento de oficinas, locales y sedes sociales de propiedad del IESS en la provincia; k) ejecutar el plan operativo anual de administración, conservación y saneamiento de los bienes inmuebles dentro de su circunscripción.”.*

El Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que actuó en el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de abril de 2015; y, 1 de febrero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; en su informe remitido con memorando IESS-SDPAGEP-2014-0829-M de 16 de septiembre de 2014, al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha señaló que existe la posibilidad de realizar la renovación del contrato, apegándose a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Inquilinato, aplicando un incremento al canon arrendaticio del 10%; sin embargo, se dejó transcurrir aproximadamente 1 año sin informar que no se suscribió el respectivo contrato, por lo que correspondía actualizar el canon arrendaticio al avalúo comercial municipal, lo que ocasionó que se fije un canon de arrendamiento no acorde a la normativa vigente por un valor de 7 951,05 USD, incumpliendo los artículos 22 letras a), b) y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos; e inobservando las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno,

CUENZO TREINTA Y CUATRO ✓

200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo.

La Arquitecta en funciones durante el período comprendido entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015, no consideró en el informe técnico 003-R-10-2014 de 13 de enero de 2015, que sirvió de base para establecer el canon arrendaticio del "Edificio Benalcázar", el valor del terreno sobre el que está edificado el inmueble, únicamente utilizó el avalúo de la construcción, lo que originó una diferencia por 297,59 en el valor del m<sup>2</sup>, incumpliendo los artículos 22 letras a), b) y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos; e inobservando las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo y 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores.

La Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Batalla de Tarqui, Representante Legal, en calidad de arrendatario; no canceló la garantía estipulada en la cláusula Quinta del contrato DPP-SAGEP-AL-001-R-2015 de 1 de abril de 2015, lo que originó que al 31 de diciembre de 2016, se mantenga un saldo por pagar al IESS de 1 970,00 USD, correspondiente a la garantía; además, subarrendó locales por valores superiores a los establecidos en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato; tampoco canceló el canon arrendaticio aplicando el IPC, conforme lo establecido en la cláusula Tercera, número 3.4 del contrato de 1 de abril de 2015 por un total de 5 739,71 USD; así también, por la renovación automática del contrato no canceló 426,18 USD; ni pagó las pensiones locativas conforme el artículo 4, letra b) de la Resolución C.D.350, para los períodos comprendidos entre el: 28 de abril de 2014 y el 31 de marzo de 2015 (sin contrato); y, 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016 (contrato suscrito) por 8 292,76 USD, y, 7 951,05 USD, en su orden; incumpliendo el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, número 7 sobre los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos; y, las cláusulas tercera y quinta del contrato.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0089, 0100, 0105, 0113 y 0116-ABI-SEC de 7  
*CIENTO TREINTA Y UN LO M*

de abril de 2017, al Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", Directora Provincial de Pichincha, del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; por el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; y, Abogado de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 2 de abril de 2015; y Arquitecta, que actuó durante el período comprendido entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015, en su orden.

El Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0089-ABI-SEC, en comunicación de 27 de abril de 2017, señaló:

*"...seguimos depositando los cánones de arrendamiento; con la actuación de la abogada... como directora provincial del IESS de Pichincha se renovó el arrendamiento con un valor 950 USD más IVA, (sic) y que cada año deberíamos pagar un aumento según la inflación al canon de arrendamiento. En el mismo contrato se autoriza el Sub Arriendo que es legal por cuanto nosotros tenemos que cumplir con lo que reza la Ley de inquilinato (sic) y en esta no hay prohibición de arrendar para locales comerciales. Sino únicamente para vivienda; los sub Arriendos que tenemos están hechos estrictamente al acuerdo de las partes. - ... debemos manifestar que no somos arrendatarios de todo el edificio, porque existen siete organizaciones de Jubilados en este edificio que no pagan arriendo ni servicios básicos además manifestamos que no tiene por qué pagar arriendo porque son jubilados del IESS. - Batalla de Tarqui arrienda el edificio porque se nos permite sub Arrendar. -...que la Dr. ...Ocupa un Local en el Edificio que es también parte del Arriendo y que la Sra. no paga un Centavo de Arriendo por lo que el IESS debe llamarle la atención para que cancele un canon de Arrendamiento a Batalla de Tarqui o al mismo IESS ya que ella no cumple con ninguna labor social en beneficio de los Jubilados y no paga agua ni luz del Edificio..."*

Lo comentado por el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", ratifica el comentario de Auditoría toda vez que si bien en el contrato se le autoriza subarrendar los locales, la pensión locativa no está acorde a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato.

El Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha en comunicación de 2 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, manifestó:

*CUENTA TREINTA Y SEIS M*

*“...3.1.- ..., no se puede determinar a la ligera que debió haberse suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, ya que no existe la disposición judicial emitida por el Juez competente que declare terminado el contrato de arrendamiento, única autoridad competente para disponer la terminación de las relaciones contractuales de arrendamiento; por lo tanto; el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica, dispuso la renovación del contrato de arrendamiento, con sustento en el informe emitido por Procuraduría General del IESS en Memorando Nro. IESS-PG-2015-0312-M de fecha 3 de febrero de 2015, y en la Ley de Inquilinato, norma legal que se aplicaba en todos los contratos de arrendamiento...”- 5.- Los contratos suscritos con la Asociación de jubilados y pensionistas del IESS “batalla de Tarqui” contemplan el sub arriendo, situación que no está en contra de la ley, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el literal f del Art. 30 DE LA LEY de Inquilinato y 1887 del Código Civil, respectivamente, por lo que el arrendatario por ningún concepto podrá cobrar valores excesivos a los establecidos en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato,(...), así mismo los sub arrendatarios ejerciendo su derecho de sub arrendatarios debieron haber presentado sus demandas ante los jueces competentes y al IESS las denuncias respecto a lo manifestado, sin que exista constancia documentada sobre tal violación a la Ley, documento que hubiera servido como habilitante para declarar terminado el contrato de arrendamiento, ante los jueces competentes.”*

Lo manifestado no modifica el comentario Auditoría, debido a que el criterio legal emitido por el Abogado sirvió de base para proceder con la renovación del contrato sin considerar que lo que correspondía era la suscripción de un nuevo contrato en el que se fije un canon de arrendamiento acorde a la normativa legal vigente que vaya en beneficio de los intereses institucionales.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, indicó:

*“...la aplicación de la fórmula para establecer el canon de arrendamiento, es competencia exclusiva de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica quien tenía a su cargo los técnicos para el efecto ... no se planteó a la Dirección Provincial como un nuevo proceso de contratación que debía ser elevado al portal de contratación pública, ... Es necesario manifestar que nunca se me informó al respecto de la ocupación de la totalidad del inmueble, por parte de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, responsable de la supervisión de bienes inmuebles, cuando en el contrato claramente se establece el espacio otorgado en arrendamiento...”*

Lo mencionado por la ex Directora Provincial de Pichincha no modifica el comentario de auditoría, en razón de que es su responsabilidad la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial; así mismo no adjuntó ningún documento que evidencie que solicitó un informe motivado de la  
*CUENTA TREINTAY SIETE M*

procedencia del arrendamiento, permitiendo subarrendar el inmueble; así como, el análisis de los objetivos de la Asociación o de la delegación de esta función al Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha.

### Conclusiones

- El Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, la Jefa del Departamento de Servicios Generales; y, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no notificaron al Representante Legal de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", en calidad de Arrendatario; así como, no insistieron en la cancelación de la garantía; lo que originó que al 31 de diciembre de 2016, se mantenga un saldo por pagar al IESS de 1 970,00 USD, correspondientes a dos cánones de arrendamiento.
- La Directora Provincial de Pichincha no resolvió motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento del bien inmueble institucional signado como "Edificio Benalcázar", no notificó la terminación del contrato mediante desahucio al Representante Legal de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui"; lo que permitió que durante el período comprendido entre el 29 de abril de 2014 y el 30 de marzo de 2015, el arrendatario cancele 893,70 USD, sin actualizarlo, tampoco publicó el proceso en el portal de compras públicas; ni en el expediente consta un informe técnico en el que se analicen los objetivos de la Asociación y los beneficios ofrecidos para los jubilados, previo a la autorización de subarrendar el predio; así también al fijar la pensión locativa no aplicó la fórmula establecida en el numeral 4) letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, para inmuebles destinados a viviendas y oficinas; tampoco dispuso acciones por el no pago de la garantía, lo que ocasionó que no se recaude dicho valor, por no efectuar el incremento del IPC al canon arrendaticio por 5 739,71 USD, por no aumentar el 10% en la renovación automática del contrato por 426,18 USD; por no determinar las pensiones locativas conforme el artículo 4, letra b) de la Resolución C.D.350, para los períodos comprendidos entre el: 28 de abril de 2014 y el 31 de marzo de 2015 (sin contrato); y, 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016 (contrato suscrito) por 8 292,76 USD, y, 7 951,05 USD, en su orden.

CUENTA VEINTA Y OCHO //

- El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha no informó a la Directora Provincial de Pichincha, que durante el período comprendido entre el 29 de abril de 2014 al 31 de marzo de 2015 en el que no se suscribió el contrato, el arrendatario canceló 893,70 USD, sin actualizarlo, tampoco dispuso a los Arquitectos la realización de inspecciones del Edificio Benalcázar, lo que ocasionó que existan espacios que se encuentran ocupados sin contar con el respectivo contrato, tampoco constan claramente definidas las áreas entregadas a la Asociación y las dimensiones tanto de las ocupadas por ellos como de las que estarían utilizadas por el IESS y por terceros, tampoco se controló que el valor cobrado por subarriendos no supere el límite establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato.
- El Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha en su informe remitido con memorando IESS-SDPAGEP-2014-0829-M de 16 de septiembre de 2014, al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha señaló que existe la posibilidad de realizar la renovación del contrato, apegándose a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Inquilinato, aplicando un incremento al canon arrendaticio del 10%; sin embargo, se dejó transcurrir aproximadamente 1 año sin informar que no se suscribió el respectivo contrato, por lo que correspondía actualizar el canon arrendaticio al avalúo comercial municipal, lo que ocasionó que se fije un canon de arrendamiento no acorde a la normativa vigente por un valor de 7 951,05 USD.
- La Arquitecta de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha no consideró en el informe técnico 003-R-10-2014 de 13 de enero de 2015, que sirvió de base para establecer el canon arrendaticio del "Edificio Benalcázar", el valor del terreno sobre el que está edificado el inmueble, únicamente utilizó el avalúo de la construcción, lo que originó una diferencia por 297,59 en el valor del m<sup>2</sup>.
- La Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Batalla de Tarqui, Representante Legal, en calidad de arrendatario; no canceló la garantía estipulada en la cláusula Quinta del contrato DPP-SAGEP-AL-001-R-2015 de 1 de abril de 2015, lo que originó que al 31 de *LENYO TREINTA Y NUEVE M*



diciembre de 2016, se mantenga un saldo por pagar al IESS de 1 970,00 USD, correspondientes al valor de la garantía; además, subarrendó locales por valores superiores a los establecidos en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato; tampoco canceló el canon arrendaticio aplicado el IPC conforme lo establecido en la cláusula Tercera, número 3.4 del contrato de 1 de abril de 2015 por un total de 5 739,71 USD; así también, por la renovación automática del contrato no canceló 426,18 USD; ni pagó las pensiones locativas conforme el artículo 4, letra b) de la Resolución C.D.350, para los períodos comprendidos entre el: 28 de abril de 2014 y el 31 de marzo de 2015 (sin contrato); y, 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016 (contrato suscrito) por 8 292,76 USD, y, 7 951,05 USD, en su orden.

### Unidad Educativa

El inmueble ubicado en la calle Veracruz s/n entre Galindez y Naciones Unidas, que forma parte del predio 415426 de propiedad del IESS, se concedió en arriendo para el funcionamiento de las "AREAS RECREATIVAS DEL COLEGIO ..." a la persona natural con cédula de ciudadanía 1705663381, quien conjuntamente con el Director Provincial de Pichincha del IESS, suscribió el contrato de arrendamiento AL-R-087-PP-2008 de 31 de octubre de 2008, que fue renovado por dos ocasiones, firmándose los contratos de códigos: DPP-SSI-PP-AL-R-0012-2011 y DPP-SSI-PP-AL-R-17-2013 de 1 de septiembre de 2011 y 1 de agosto de 2013, inscritos en los Juzgados Tercero y Segundo de Inquilinato el 19 de septiembre de 2011 y el 20 de agosto de 2013, en su orden, consta una extensión de 1.654m<sup>2</sup>, el canon de arrendamiento del primero fue de 1 274,00 USD y en las renovaciones se incrementó el 10%, pactándose pensiones locativas por 1 401,40 USD y 1 542,00 USD, en su orden, el plazo de vigencia fue de dos años en cada uno, su finalización estuvo prevista para las siguientes fechas:

Contrato	Fecha de inicio	Fecha de Término
AL-R-087-PP-2008	2008-10-31	2010-10-31
DPP-SSI-PP-AL-R-0012-2011	2011-09-01	2013-08-31
DPP-SSI-PP-AL-R-17-2013	2013-08-01	2015-07-31

Cabe señalar que el arrendatario cuenta con el RUC 1705663381001 que registra como actividad principal la "Venta al por menor de libros de propia autoría" y como establecimiento autorizado el ubicado en la calle Pedro Valverde Oe3-61 y Av. de La Prensa, por lo que no es quien utiliza el lote, pues en su lugar ocupa uno de los  
CIENTO CUARENTA M

establecimientos registrados por la persona jurídica de RUC 1791287126001, ubicado en la calle Mañosca 368 y avenida República.

En relación a la utilización del inmueble arrendado, el Arquitecto del Área Administrativa e Infraestructura, con memorando IESS-AD-INP-2017-0017-M de 15 de mayo de 2017 remitió el Informe Técnico IESS-AD-INP-2017-0001, en el que comunicó que el área del terreno utilizada es de 1.675m<sup>2</sup> y no de 1.654m<sup>2</sup>, en los siguientes términos:

*“...se observa que la actividad realizada en el bien, es para área recreativa del Colegio el Verbo, de igual manera, se realiza el levantamiento del lote, dando como resultado que el área ocupada por el arrendatario es de 1675.00m<sup>2</sup>...”*

La primera renovación constante en el contrato DPP-SSI-PP-AL-R-0012-2011 de 1 de septiembre de 2011, se pactó en una fecha anterior al período de análisis; no obstante, en su ejecución en los 19 meses subsiguientes no se consideraron las disposiciones establecidas en el Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS emitido por el Consejo Directivo del IESS, mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; así también, desde la fecha de finalización del plazo del contrato AL-R-087-PP-2008, esto es, del 31 de octubre de 2010 al 1 de septiembre de 2011, transcurrieron aproximadamente 11 meses sin que se suscriba un nuevo contrato, en los informes presentados por la Arquitecta del Proceso de Propiedades y el Abogado Coordinador del Área Legal de Propiedades mediante oficios 13221700-1346-P y 13201700-1451 al de 19 y 21 de octubre de 2010, en su orden, consta que el incremento del 10% al canon de arrendamiento, se efectuó de conformidad con la Ley de Inquilinato.

La segunda renovación, se realizó a base de la solicitud presentada por la persona natural con cédula de ciudadanía 1705663381, dirigida al Director Provincial de Pichincha, sin especificar el nombre del servidor que desempeñó este cargo, a través del formulario pre impreso 0434 de 24 de junio de 2013, adjuntando los certificados de bienes inmuebles otorgado por el Municipio de Quito; y, de antecedentes penales; consulta de la central de crédito, tarjeta de pago de luz y copia de cédula, trámite que fue revisado por la Arquitecta del Proceso de Propiedades, quien emitió el *“Informe Técnico de Renovación Canon de Arriendo”*, en el que sin efectuar una inspección al lote ni verificar la superficie utilizada por el Arrendatario recomendó realizar un incremento del 10% a la pensión locativa anterior por 1 542,00 USD y lo remitió  
*CIENTO CUARENTA Y UNO M*

mediante oficio 13221700-P-581 de 22 de julio de 2013 al Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, servidor que tampoco supervisó ni revisó el referido informe; sin embargo, el Director Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013, acogió los citados documentos y suscribió el contrato de arrendamiento número DPP-SSI-PP-AL-R-017-2013 de 1 de agosto de 2013.

El procedimiento y los requisitos de renovación antes descritos, no se encuentran establecidos en la normativa vigente; tampoco en el informe de la Arquitecta consta la motivación que justifique la procedencia de renovación; ya que el nuevo contrato correspondía realizarlo de conformidad con lo establecido en los artículos 33 de la Ley de Inquilinato, 5 y 12 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, que establecen:

*"...Art. 33.- ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere el, contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo... -Artículo 12.- Renovación del contrato.- La renovación de un contrato de arrendamiento de inmuebles de propiedad del IESS o sus Seguros, podrá darse de acuerdo a lo establecido por el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, previo informe que indique las circunstancias que ocasionaron tal renovación..."*

Respecto, del incremento del 10%, se encuentra establecido en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la Ley de Inquilinato, en los siguientes términos:

*"... SEGUNDA.- Congélense por dos años las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, cuya cuantía mensual no exceda de seis salarios mínimos vitales generales; y prorrogase por igual tiempo el plazo de los contratos a partir del 19 de mayo del 2000.- TERCERA.- Todo contrato de arrendamiento o renovación del anterior, bajo las modalidades señaladas en el artículo precedente, no podrá exceder en su canon arrendaticio del cinco por ciento (5%), para inmuebles; destinados a vivienda; ni del diez por ciento (10%), para vivienda-taller o vivienda negocio..."*

Las citadas Disposiciones Transitorias de la Ley de Inquilinato, debían ser aplicadas en el año 2000; así como, en las renovaciones a realizarse para los inmuebles destinados a viviendas-taller o vivienda negocio, el incremento del canon arrendaticio no podrá exceder del 10%; sin embargo, el predio objeto de los contratos de arrendamiento de códigos DPP-SSI-PP-AL-R-0012-2011 y DPP-SSI-PP-AL-R-17-2013

*CIENTO CUARENTA Y DOCE*

fue destinado para el funcionamiento exclusivo de las "AREAS RECREATIVAS DEL COLEGIO ..." y no a viviendas; por lo que el canon debió fijarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 letra b) del citado Reglamento, esto es, por 4 033,96 USD, el mismo que no sobrepasa el 10% establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, ocasionando que en el período analizado por auditoría, se recaude un valor inferior al que le correspondía percibir al IESS, como se detalla:

Año	Valor m2.	m2 Utilizados	(a*b)	Canon según Resolución 350		Canon según contrato		Diferencia
	(a)	(b)		Monthly 10%*(a*b)12)	Anual	Monthly	Anual	
2012	289,00	1.675	484 075,00	4 033,96	48 407,50	1 401,4	16 816,80	-31 590,70
2013 (*)	289,00	1.675	484 075,00	4 033,96	28 237,71	1 401,4	9 809,80	-18 427,91
<b>Diferencia en canon pagado lote ubicado en Veracruz y Naciones Unidas CC:1705863381 (primer contrato renovación)</b>					<b>76 845,21</b>		<b>26 626,60</b>	<b>-50 018,61</b>
2013 (**)	289,00	1.675	484 075,00	4 033,96	20 169,79	1 542,00	7 710,00	-12 459,79
2014	289,00	1.675	484 075,00	4 033,96	48 407,50	1 542,00	18 504,00	-29 903,50
2015 (***)	289,00	1.675	484 075,00	4 033,96	28 237,71	1 542,00	10 794,00	-17 443,71
<b>Diferencia en canon pagado lote ubicado en Veracruz y Naciones Unidas CC:1705863381 (segundo contrato renovación)</b>					<b>96 815,00</b>		<b>37 008,00</b>	<b>-59 807,00</b>

(\*) 7 meses de enero a julio de 2013

(\*\*) 5 meses de agosto a diciembre de 2013

(\*\*\*) 7 meses de enero a julio de 2015

El plazo del contrato de arrendamiento DPP-SSI-PP-AL-R-17-2013, concluyó el 31 julio de 2015; sin embargo, la Directora Provincial de Pichincha del IESS del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, no notificó al Arrendatario con el desahucio con 90 días de anticipación, pues el canon pactado no fue conveniente para el IESS; tampoco dispuso se realice el proceso de contratación a través del portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), conforme lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009; y, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, aprobado por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011, ni de conformidad a Ley de Contratación Pública; situación que permitió que el mencionado contrato se renueve automáticamente por un año más conforme lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato publicada en RO 196 de 1 de noviembre de 2000, esto es, hasta el 31 de julio de 2016, sin que se haya revisado el canon arrendaticio de acuerdo a la cláusula cuarta, número 4.1 del contrato:

CIENTO WAKENTH Y TRES M

“... El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de **DOS AÑOS**, que corre a partir de la fecha de suscripción del presente documento, plazo que será renovable, por período igual, previa revisión de la renta arrendaticia de conformidad con la Ley, si así conviniere a las partes mediante celebración de un nuevo contrato de arrendamiento; y obligatoriamente cada año de acuerdo al índice inflacionario del INEC...”

Además, en el reporte denominado “Control Cartera de Arrendatarios”, consta que durante el período comprendido entre el 1 de agosto de 2015 y el 31 de julio de 2016, el arrendatario canceló 1 542,00 USD; sin embargo, la Administradora con período de actuación comprendido entre el 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, no realizó ningún incremento en la pensión locativa, tampoco el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que cumplió funciones durante el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, no supervisó las labores de la citada servidora ni detectó la no aplicación del referido incremento, lo que permitió que hasta el 31 de julio de 2016, fecha de culminación de la renovación del contrato, el arrendatario continúe cancelando 1 542,00 USD por concepto de canon arrendaticio, originando una diferencia no recaudada por 727,20 USD; como se demuestra:

Año	Valor m2 (a)	m2 Utilizados (b)	(a*b)	Canon Incrementado (PC)	Total anual	Canon según contrato		Diferencia
						Mensual	Anual	
2015 (*)	289,00	1 675	484 075,00	1 602,60	8 013,00	1 542,00	7 710,00	303,00
2016 (**)	310,25	1 675	519 668,75	1 602,60	11 218,20	1 542,00	10 794,00	424,20
<b>Diferencia en canon pagado lote ubicado en Veracruz y Naciones Unidas QC: 1705663381 (Renovación por Ley de Inquilinato)</b>					<b>19 231,20</b>		<b>18 504,00</b>	<b>727,20</b>

(\*) 5 meses de agosto a diciembre 2015  
 (\*\*) 7 meses de enero a julio de 2016

El Director Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, una vez concluida la vigencia de la renovación del contrato, esto es, el 31 de julio de 2016, no comunicó al Arrendatario el desahucio que permita dar por terminada la relación contractual, tampoco el Arrendatario presentó una solicitud que permita suscribir un nuevo contrato, ni los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que cumplieron funciones durante el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016 alertaron sobre este particular, tampoco la Administradora en funciones entre el 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, realizó el incremento en la pensión locativa al momento de su recaudación y

registro en el Control de Cartera, por lo que el Arrendatario continuó en posesión del predio cancelando 1 542,00 USD, por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 4 330,57 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa de 13 942,86 USD, como se demuestra:

Año	Valor m2 (a)	m2 Utilizados (b)	(a*b)	Canon según Resolución 350		Canon según contrato		Diferencia
				Mensual $10\%*(a*b/12)$	Anual	Mensual	Anual	
2016	310,25	1 675	519 668,75	4 330,57	21 652,86	1 542,00	7 710,00	-13 942,86
Diferencia en canon pagado lote ubicado en Veracruz y Naciones Unidas CC: 1705683381 (Resolución C.D. 350)					21 652,86	1 542,00	7 710,00	-13 942,86

Lo comentado se presentó debido a que la Arquitecta del Proceso de Propiedades, del período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 13 de enero de 2014, emitió el "Informe Técnico de Renovación Canon de Arriendo", en el que sin efectuar una inspección al lote ni verificar la superficie utilizada por el Arrendatario recomendó realizar un incremento del 10% a la pensión locativa anterior por 1 542,00 USD y lo remitió mediante oficio 13221700-P-581 de 22 de julio de 2013 al Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, en funciones entre el 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013, funcionario que tampoco supervisó ni revisó el referido informe; el Director Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013, suscribió el contrato de arrendamiento DPP-SSI-PP-AL-R-017-2013 de 1 de agosto de 2013; sin verificar la superficie de terreno entregada en arrendamiento, pues los metros cuadrados utilizados son 1.675 y no 1.654, según consta en el Informe Técnico IESS-AD-INP-2017-0001, tampoco dispuso se realice el proceso de contratación a través del portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), conforme lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009; y 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, aprobado por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011 ni de conformidad a Ley de Contratación Pública.

LUENTO WARENTHA Y UNLO

077

Situación que originó que el arrendatario continúe cancelando 1 542,00 USD desde el 1 de agosto de 2013 hasta el 31 de julio de 2015; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, esta es  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 4 330,57 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa de 59 807,00 USD, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22 letras a) y b) de la LOSEP; y, 19 número 17 y 3 letra m) de los Reglamentos Orgánicos Funcionales del IESS aprobados por el Consejo Directivo con Resoluciones C.D. 021 y 457 de 13 de octubre de 2003 y 19 de agosto de 2013, en su orden; 3 y 22 de la Resolución 350 de 18 de enero de 2011, e inobservando los artículos 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social y 33 de la Ley de Inquilinato; y, las Normas de Control Interno: 100-02 Objetivos del Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión.

Los Directores Provinciales de Pichincha del IESS de los periodos comprendidos entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no notificaron al Arrendatario con el desahucio, la primera servidora con 90 días de anticipación y el segundo, una vez concluida la renovación automática del contrato, situación que permitió que desde el 1 de agosto de 2015 hasta el 31 de julio de 2016, el contrato se renueve automáticamente, y desde el 1 de agosto de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial no se cuente con un nuevo contrato suscrito; tampoco los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016 alertaron sobre este particular, ni la Administradora con periodo de actuación entre el 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, realizó el incremento en la pensión locativa al momento de su recaudación y registro en el Control de Cartera, pues el canon pactado no fue conveniente para los intereses institucionales.

Situación que originó que el Arrendatario continúe en posesión del predio cancelando 1 542,00 USD, por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al realizar el incremento del 3,93% por concepto de IPC conforme el número 4.1 de la cláusula cuarta del contrato, se obtiene un canon por 1 602,60 USD, existiendo una diferencia en el cálculo de la pensión locativa desde el 1 de agosto de 2015 al 31 de julio de 2016 por 727,20 USD y desde el 1 de agosto de 2016 y el 31 de diciembre de 2016

*CUENTO WALBERTA Y SEIS M*

por 13 942,86 USD, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22 letras a) y b); y, 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; 3 y 22 de la Resolución 350 de 18 de enero de 2011; e inobservando los artículos 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social y 33 de la Ley de Inquilinato y las Normas de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión.

El Arrendatario del predio "San José de Ñaquito, lote A, no presentó una solicitud que permita suscribir un nuevo contrato, ni los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el: 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; y, 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016 alertaron sobre este particular, por lo que el Arrendatario continuó en posesión del predio cancelando 1 542,00 USD, por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 4 330,57 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa desde el 1 de agosto de 2015 al 31 de diciembre de 2016 por 14 670,06 USD, incumpliendo el Arrendatario los artículos 33 de la Ley de Inquilinato; y, 12 de la Resolución C.D. 350; y, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, incumplieron los artículos 22 letras a) y b) de la LOSEP e inobservaron las Normas de Control Interno: 100-02 Objetivos del Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, y 401-03 Supervisión.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0189, 0194, 0196, 0197, 0200, 0202, 0203, 0205 y 0206-ABI-SEC de 24 y 25 de mayo de 2017 al Arrendatario, Directores Provinciales de Pichincha, Subdirector Provincial de Servicios Internos encargado, Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, Administradora y a la Arquitecta del Proceso de Propiedades, sin recibir respuesta.

CIENTO CUARENTA Y SIETE



## Conclusiones

- La Arquitecta del Proceso de Propiedades, emitió el "Informe Técnico de Renovación Canon de Arriendo", en el que sin efectuar una inspección al lote ni verificar la superficie utilizada por el Arrendatario recomendó realizar un incremento del 10% a la pensión locativa anterior por 1 542,00 USD y lo remitió mediante oficio 13221700-P-581 de 22 de julio de 2013 al Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, servidor que tampoco supervisó ni revisó el referido informe; el Director Provincial de Pichincha, suscribió el contrato de arrendamiento número DPP-SSI-PP-AL-R-017-2013 de 1 de agosto de 2013; sin verificar la superficie de terreno entregada en arrendamiento pues los metros cuadrados utilizados son 1.675 y no 1.654, según consta en el Informe Técnico IESS-AD-INP-2017-0001, tampoco dispuso se realice el proceso de contratación a través del portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), conforme lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009; y 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, aprobado por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011 ni de conformidad a Ley de Contratación Pública, lo que originó que el arrendatario continúe cancelando 1 542,00 USD desde el 1 de agosto de 2013 hasta el 31 de julio de 2015; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 4 330,57 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa de 59 807,00 USD.
- Los Directores Provinciales de Pichincha del IESS no notificaron al Arrendatario con el desahucio, la primera con 90 días de anticipación y el segundo una vez concluida la renovación automática del contrato, situación que permitió que desde el 1 de agosto de 2015 hasta el 31 de julio de 2016, el contrato se renueve automáticamente, y desde el 1 de agosto de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial no se suscriba un nuevo contrato, tampoco los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha alertaron sobre este particular, ni la Administradora realizó el incremento en la pensión locativa al momento de su recaudación y registro en el Control de

UNTO WAKENTA Y OCHO

Cartera, pues el canon pactado no fue conveniente para los intereses institucionales, lo que originó que el Arrendatario continúe en posesión del predio cancelando 1 542,00 USD, por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al realizar el incremento del IPC y aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 1 602,60 USD y 4 330,57 USD, existiendo una diferencia en el cálculo de la pensión locativa desde el 1 de agosto de 2015 al 31 de julio de 2016 por 727,20 USD y desde el 1 de agosto de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 por 13 942,86 USD.

- El Arrendatario del predio "San José de Iñaquito, lote A, no presentó una solicitud que permita suscribir un nuevo contrato, ni los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha alertaron sobre este particular, por lo que el Arrendatario continuó en posesión del predio cancelando 1 542,00 USD, por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al incrementar el IPC y aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 1 602,60 USD y 4 330,57 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa desde el 1 de agosto de 2015 al 31 de diciembre de 2016 por 14 670,06 USD.

### **Parqueaderos**

El lote ubicado en la avenida Naciones Unidas y Veracruz que forma parte del predio 415426 de propiedad del IESS, con una extensión de 4.098,00m<sup>2</sup>, fue arrendado a la persona jurídica con RUC 1791740378001, cuyo Representante Legal conjuntamente con el Director Provincial de Pichincha del IESS, suscribieron contratos desde el año 2000; el último contrato corresponde al DPP-SSI-PP-AL-R-0019-R-2011 de 1 de septiembre de 2011, inscrito en el Juzgado Segundo de Inquilinato el 20 de septiembre de 2011, en el que se autorizó el funcionamiento de un parqueadero vehicular, con un plazo de cinco años, que estaba previsto su finalización para el 1 de septiembre de 2016, con un canon de 5 999,00 USD, el mismo que a partir del segundo año y siguientes se debió incrementar de acuerdo al índice de variación anual establecido  
*CIENTO CINCUENTA Y NUEVE*

por el INEC, según lo dispuesto en la cláusula tercera, número 3.2, en los siguientes términos:

*"...A partir del segundo año y siguientes de la vigencia de este contrato, se incrementará según el índice de variación anual establecida (sic) por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC..."*

En el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", consta que durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de agosto de 2012, el arrendatario con RUC 1791740378001, canceló 5 999,00 USD; y, desde el 1 de septiembre de 2012, fecha en la que inició el segundo año de vigencia pagó 6 312,44 USD, valor al que se aplicó el 5,22% de incremento, sin que corresponda al porcentaje del IPC; sin embargo, para el tercer, cuarto y quinto año el Asistente Administrativo y la Administradora con períodos de actuación comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2014; 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, no realizaron ningún incremento en la pensión locativa, tampoco el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, Jefa del Departamento de Servicios Generales; y, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que cumplieron funciones durante los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, no supervisaron las labores de los citados servidores ni detectaron la no aplicación del referido incremento, lo que permitió que hasta el 31 de agosto de 2016, fecha de culminación del contrato, el arrendatario continúe cancelando 6 312,44 USD por concepto de canon arrendaticio, originando una diferencia no recaudada por 9 123,85 USD; como se demuestra:

Año	# meses	Canon según contrato		Canon con incremento del IPC		Diferencia
		Mensual	Total	Mensual	Total	
2012	8	5 999,00	47 992,00	5 999,00	47 992,00	0,00
2012	4	6 312,44	25 249,76	6 207,77	24 831,06	418,70
2013	8	6 312,44	50 499,52	6 207,77	49 662,12	837,40
2013	4	6 312,44	25 249,76	6 400,83	25 603,31	-353,55
2014	8	6 312,44	50 499,52	6 400,83	51 206,61	-707,09
2014	4	6 312,44	25 249,76	6 585,17	26 340,68	-1 090,92
2015	8	6 312,44	50 499,52	6 585,17	52 681,36	-2 181,84
2015	4	6 312,44	25 249,76	6 815,65	27 262,61	-2 012,85
2016	8	6 312,44	50 491,52	6 815,65	54 525,21	-4 033,69
			<b>350 981,12</b>		<b>360 104,97</b>	<b>- 9 123,85</b>

CUENTO UNQUENTA

Cabe señalar que el contrato DPP-SSI-PP-AL-R-0019-R-2011 de 1 de septiembre de 2011, se firmó en una fecha anterior al período de análisis; no obstante, su ejecución en los años subsiguientes ocasionaron un perjuicio económico para el IESS, debido a que se suscribió como una renovación del anterior, sin considerar que se trataba de un nuevo contrato, por tanto debió enmarcarse en lo dispuesto en el Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, emitido por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; sin embargo, el canon fijado en cláusula Tercera número 3.1, por 5 999,00 USD, más IVA, fue establecido a base del informe presentado por la Arquitecta del Proceso de Propiedades con oficio 13221700-0814-P de 29 de agosto de 2011, en el que constan tres fórmulas de cálculo: en la primera consideró aplicar lo dispuesto en el artículo 4 letra b) del citado Reglamento, en la que se obtuvo una pensión locativa por 8 087,00 USD; en la segunda se realizó un incremento del 10% al canon anterior, haciendo referencia a la Ley de Inquilinato por 5 999,00 USD; y, la tercera se calculó una proyección con los índices del INEC, dando como resultado 5 973,00 USD; el segundo valor citado es el que se definió en el contrato.

El incremento del 10%, se encuentra establecido en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la Ley de Inquilinato, en los siguientes términos:

*"... SEGUNDA.- Congélense por dos años las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, cuya cuantía mensual no exceda de seis salarios mínimos vitales generales; y prorrogase por igual tiempo el plazo de los contratos a partir del 19 de mayo del 2000.- TERCERA.- Todo contrato de arrendamiento o renovación del anterior, bajo las modalidades señaladas en el artículo precedente, no podrá exceder en su canon arrendaticio del cinco por ciento (5%), para inmuebles; destinados a vivienda; ni del diez por ciento (10%), para vivienda-taller o vivienda negocio..."*

Las citadas Disposiciones Transitorias de la Ley de Inquilinato, debían ser aplicadas en el año 2000; así como en las renovaciones a realizarse para los inmuebles destinados a viviendas-taller o vivienda negocio, el incremento de la pensión locativa no podrá exceder del 10%; sin embargo, el predio objeto del contrato de arrendamiento de código DPP-SSI-PP-AL-R-0019-R-2011, es destinado a un parqueadero y no a viviendas; no obstante el canon debió fijarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 letra b) del citado Reglamento, esto es, por 9 869,35 USD, ocasionando que se recaude un valor inferior al que le correspondía percibir al IESS.

*CIEN TO UN CUENTA Y UNO 24*

El plazo del contrato de arrendamiento DPP-SSI-PP-AL-R-0019-R-2011 concluyó el 31 de agosto de 2016; sin embargo, el Director Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no notificó al Arrendatario con el desahucio con 90 días de anticipación, pues el canon pactado no fue conveniente para el IESS; tampoco dispuso se realice el proceso de contratación a través del portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), conforme lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009; y, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, aprobado por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011 ni de conformidad a Ley de Contratación Pública; situación que permitió que el mencionado contrato se renueve automáticamente sin que se haya revisado el canon arrendaticio, tampoco el Arrendatario solicitó suscribir un nuevo contrato, ni la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que cumplió funciones entre el 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016, alertó sobre este particular, por lo que el Arrendatario continuó en posesión del predio cancelando 6 312,44 USD por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 10 595,04 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa de 17 130,30 USD, como se demuestra:

Año	Avalúo Comercial Terreno	M2 Terreno	Valor m2 (a)	m2 Arrendado (b)	Canon según Resolución 350		Canon según contrato		Diferencia
					Mensual $10\%*(a*b/12)$	Del 2016-09-01 al 2016-12-31	Mensual	Del 2016-09-01 al 2016-12-31	
2016	6 915 782,75	22 291,00	310,25	4 098,00	10 595,04	42 380,15	6 312,44	25 249,76	-17 130,39
Diferencia en canon pagado (no cobrado en Avenida Naciones Unidas y Veroz Cruz RUC: 1791740372001)						42 380,15		25 249,76	- 17 130,39

Lo comentado se presentó debido a que el Asistente Administrativo y la Administradora con períodos de actuación entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2014; 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, no realizaron el incremento en la pensión locativa, tampoco el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, Jefa del Departamento de Servicios Generales; y, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre

*CUENTA CINCUENTA Y DOS M*

el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; y, 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, supervisaron las labores de los citados servidores ni detectaron la no aplicación del referido incremento, lo que permitió que hasta el 31 de agosto de 2016, fecha de culminación del contrato, el arrendatario con RUC 1791740378001, continúe cancelando 6 312,44 USD por concepto de canon arrendaticio, originando una diferencia no recaudada por 9 123,85 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22, letra a) de la Ley Orgánica del Servicio Público; y, la cláusula tercera, número 3.2, del contrato DPP-SSI-PP-AL-R-0019-R-2011 de 1 de septiembre de 2011; e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno y 401-03 Supervisión.

El Director Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no notificó al Arrendatario con el desahucio con 90 días de anticipación, pues el canon pactado no es conveniente para los intereses institucionales; tampoco dispuso se realice el proceso de contratación a través del portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), conforme lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009; y 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, aprobado por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011 ni de conformidad a Ley de Contratación Pública.

Situación que permitió que el mencionado contrato se renueve automáticamente sin que se haya revisado el canon arrendaticio, tampoco el Arrendatario presentó una solicitud que permita suscribir un nuevo contrato, ni la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016, alertó sobre este particular, por lo que el Arrendatario continuó en posesión del predio cancelando 6 312,44 USD por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 10 595,04 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa de 17 130,30 USD, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22, letras a) y b), 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013;

*CIEN TO UN LUENTA Y TUS 27*

3 y 22 de la Resolución 350 de 18 de enero de 2011; e inobservando el artículo 33 de la Ley de Inquilinato y las Normas de Control Interno: 100-02 Objetivos del Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0191, 0197, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204 y 0205-ABI-SEC de 24, 25 y 29 de mayo de 2017 al Arrendatario, Director Provincial de Pichincha que cumplió funciones durante el período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, Jefa del Departamento de Servicios Generales y Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; y, 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; Asistente Administrativo y a la Administradora, en funciones entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2014; y, 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, en su orden, recibiendo las siguientes respuestas:

La Administradora en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0205 de 25 de mayo de 2017, mediante comunicación recibida el 6 de junio de 2017, señaló:

*“...en cuanto al proceso de cobro de arriendos no recibí por parte del servidor saliente ningún expediente ni documentación relacionada al presente contrato. Cabe mencionar que, yo no era la custodia de los contratos de arrendamiento. La única información con la que contaba a dicha fecha era la constante en la base de datos Access denominado “Sistema Auxiliar Control de Bienes Inmuebles”. Los valores que reflejaba dicha base de datos eran de \$6.312,44 en relación al arrendatario como persona jurídica con RUC 1791740378001 y \$1.542,00 en relación al arrendatario como persona natural con cédula de ciudadanía 1705663381; valores que se venían cargando mes a mes. Por lo que mi función se limitaba al cobro de arriendos en base a la información preestablecida que existía en la base de datos Access.- De acuerdo a indicaciones por parte del servidor saliente en dicho período, dentro de mis actividades no estaría el registro o modificación de información adicional a la que ya se encontraba registrada. Lo cual, se realizaría únicamente cuando el área técnica legal de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha proporcionen documentos habilitantes y aprobados por la autoridad competente o a su vez el Jefe Inmediato (sic), debido a que los mismos eran los profesionales que tenían competencias afines para realizar el cálculo del índice inflacionario anual establecido por el INEC. Sin embargo no se recibió por parte del área técnica legal ni del Subdirector dicha*  
*CUENZO CINCUENTA Y CUATRO 24*

*documentación que permita registrar información en la base de datos Access...”.*

Lo mencionado por la servidora no modifica el criterio de Auditoría, en razón de que la mencionada servidora tenía bajo su responsabilidad el registro de las pensiones locativas en el “Control Cartera de Arrendatarios”; sin embargo, no solicitó los contratos para verificar las cláusulas establecidas sobre el canon mensual, lo que ocasionó que no se calcule el incremento conforme el índice inflacionario establecido por el INEC.

El Asistente Administrativo en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0204-ABI-SEC de 25 de mayo de 2017, en comunicación de 13 de junio de 2017, manifestó:

*“...El Área Legal de Propiedades conjuntamente con el Área Técnica de Propiedades son los encargados de fijar los cánones (sic) de arriendo a que fueron sujetos los contratos de arriendo siendo estos los encargados de notificar el incremento del canon de arriendo al funcionario encargado de llevar el kardex para su respectivo registro en el sistema Access y posterior notificación al arrendatario.- Sin embargo ninguna de las áreas ya mencionadas nunca comunicó de tal incremento como tampoco proporcionaron los porcentajes del INEC para su registro en el sistema Access.- Por lo expuesto mediante oficio 13221700-P-190 TR 446 de fecha 8 de marzo de 2013, comunico al señor Subdirector de Servicios Internos sobre el incremento del canon de arriendo, el mismo que estaría en vigencia a partir del mes de septiembre de 2012 a octubre de 2013 por el valor de 6.312,44 más IVA, así comunico también la cuantía adeudada por diferencias de arriendo como también las mensualidades pendientes de pago por parte del arrendatario que nos atañe...”.*

Lo manifestado por el Asistente Administrativo no modifica el comentario de Auditoría, por cuanto el valor al que hace referencia sí se encuentra registrado en el “Control Cartera de Arrendatarios”, por tanto no corresponde a las observaciones incluidas en el comentario.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 9 de junio de 2017, se recibieron las siguientes respuestas:

La Administradora en comunicación de 16 de junio de 2017, señaló:

*“...Por lo que, mi función se limitaba a la generación de comprobantes de depósito en base a la información preestablecida que existía en la base de datos Access. Cabe mencionar que, yo no recaudaba los valores por cánones  
CIENTO UNVENTA Y UNCO”*



de arrendamiento; siendo la responsable la persona que se encontraba en la ventanilla de la Tesorería del Equipo de Gestión Financiera.- Las actividades que venía desempeñando eran de carácter operativo, por lo que no podía realizar cambios o modificaciones adicionales a las que ya se encontraba registrada en la base de datos Access denominado "Sistema Auxiliar Control de Bienes Inmuebles", sin tener una disposición por parte de la autoridad competente; así como no contar con un documento habilitante, informe técnico o providencia que se pueda remitir al Equipo de Gestión Financiera y contablemente realicen los cambios pertinentes y registros."

Lo señalado por la citada funcionaria, no modifica el comentario de auditoría, toda vez que no aplicó el IPC al canon arrendaticio, conforme lo estableció el contrato; tampoco ingresó el nuevo valor en la base de datos Access denominado "Sistema Auxiliar Control de Bienes Inmuebles" y en el caso de no poder hacerlo no comunicó ni requirió al técnico realice este cambio.

El Director Provincial de Pichincha, en comunicación de 20 de junio de 2017, manifestó:

*"...Mediante delegación con fecha 31 de octubre de 2016 con Resolución Nro. IESS-DPP-2016-0002-R resuelvo "Delegar al (la) Subdirector (a) Provincial de Gestión Estratégica de Pichincha para que, a nombre y representación del Director Provincial de Pichincha del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el ámbito de su competencia y respecto de la administración y gestión de bienes inmuebles, realice y ejecute funciones. (...).- En cuya Disposición General añade: UNICA.- Los funcionarios que ejerzan competencias en virtud de ésta delegación deberán observar que todas sus formas de manifestación de la voluntad, entre ellos, actos, hechos, contratos, se cumplan apegados a las normas del ordenamiento jurídico del país, en consecuencia respetarán a cabalidad las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias, específicamente las contenidas en el artículo 101 de la Ley de Seguridad Social, la Resolución Nro. C.D. 350 previamente citada y más pertinente. Cualquier desviación dentro de su accionar o que infrinja los términos de las delegaciones, los convertirá única y exclusivamente en responsables.- Adicionalmente, cabe recalcar que cualquier valor no cobrado puede aún ser recaudado por la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha y el Director Provincial de Pichincha por lo que los valores en mención no son "perdidos" sino por recaudar, por lo que la administración actual aún está a tiempo de recuperar estos valores para que dichos valores pasen a la categoría de "recaudados..."*

Al respecto, es preciso señalar que la resolución dictada con la que delegó funciones a la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, es posterior a la renovación automática del contrato, por lo que este instrumento legal, se encontró bajo su control y administración, en tal sentido no modifica el comentario de la auditoría.

*CUENTA UNWENTA Y SEIS 21*

## Conclusiones

- El Asistente Administrativo y la Administradora no realizaron ningún incremento en la pensión locativa, tampoco el Subdirector de Servicios Internos Pichincha encargado, Jefa del Departamento de Servicios Generales; y, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no supervisaron las labores de los citados servidores ni detectaron la no aplicación del referido incremento, lo que permitió que hasta el 31 de agosto de 2016, fecha de culminación del contrato, el arrendatario continúe cancelando 6 312,44 USD por concepto de canon arrendaticio, originando una diferencia no recaudada por 9 123,85 USD.
- El Director Provincial de Pichincha del IESS no notificó al Arrendatario con el desahucio con 90 días de anticipación, pues el canon pactado no es conveniente para los intereses institucionales; tampoco dispuso se realice el proceso de contratación a través del portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), conforme lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009; y 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, aprobado por el Consejo Directivo del IESS mediante Resolución C.D. 350 de 15 de enero de 2011, ni de conformidad a Ley de Contratación Pública; situación que permitió que el mencionado contrato se renueve automáticamente sin que se haya revisado el canon arrendaticio, tampoco el Arrendatario solicitó suscribir un nuevo contrato, ni la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, alertó sobre este particular, por lo que el Arrendatario con RUC 1791740378001, continuó en posesión del predio cancelando 6 312,44 USD por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, se obtiene un canon por 10 595,04 USD, lo que originó una diferencia en el cálculo de la pensión locativa de 17 130,39 USD.

## Hecho subsecuente

La Administradora en comunicación de 8 de junio de 2017 remitió el comprobante de depósito 479727 por 9 123,85 USD de 8 de junio de 2017, con el que el Arrendatario  
*CHIENTO CINCUENTA Y SIETE*

con RUC 1791740378001 canceló la diferencia no recaudada por la falta de aplicación del incremento de acuerdo al índice de variación anual establecido por el INEC.

### **Recomendaciones**

#### **Al Director Provincial de Pichincha**

22. Dispondrá al Coordinador Provincial de Asesoría Jurídica Pichincha que notifique al Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", en calidad de Arrendatario, a fin de que cancele el valor de la garantía correspondiente a dos cánones de arrendamiento, lo que permitirá que el IESS cuente con un fondo que respalde posibles riesgos de deterioro que puedan ocurrir en el inmueble.
23. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha que coordine con los técnicos del área la ejecución de inspecciones del Edificio Benalcázar, con la finalidad de establecer las áreas utilizadas por el IESS, las entregadas a la Asociación de Jubilados Batalla Tarqui y a terceros; así como definir los metros cuadrados ocupados.
24. Solicitará a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha que previo a fijar en los contratos el canon arrendaticio, presente los informes técnicos que sirvieron de base para establecer la pensión locativa, en los que se considerará el valor del terreno y de la construcción del predio; así como resolverá motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento de los bienes inmuebles institucionales y de considerar procedente notificara con la terminación del contrato mediante desahucio a los Arrendatarios.

#### **Falta de pago de pensiones locativas y desembolsos por mantenimiento de predios**

De la revisión al proceso de arrendamiento del predio denominado Damián Miranda II; y, los lotes 42 y 43A, se determinaron las siguientes novedades:

*CUENTO UNUENTA Y OLAOM*

## Predio Damián Miranda II

### - Fase precontractual y contractual

Mediante comunicación de 1 de octubre de 2014, el peticionario con número de cédula de ciudadanía 1700738261, solicitó a la Directora Provincial de Pichincha el arrendamiento del lote de terreno ubicado en la calle Luis Cordero N°. 1470 y avenida Río Amazonas, con una superficie de 894,15m<sup>2</sup> que forma parte del predio 194505, denominado *Damián Miranda II*, en este documento consta que pagará un canon arrendaticio de 3 000,00 USD.

En el expediente del Arrendatario no se encontró, ni se proporcionó evidencia de que la Directora Provincial de Pichincha, haya emitido la resolución motivada sobre la procedencia del arrendamiento; no obstante, según consta en el comprobante 22429 emitido el 9 de octubre de 2014 por la Tesorería Nacional, el referido peticionario depositó un total de 6 000,00 USD, por concepto de garantía; y, el 1 de noviembre de 2014, conjuntamente con la Directora Provincial de Pichincha, suscribieron el Contrato de Arrendamiento DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014, por el plazo de 2 años, instrumento legal que fue inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 11 de noviembre de 2014; no obstante la referida Directora previo a la firma no solicitó el informe legal, conforme lo estipulado en el artículo 6 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución C.D.350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011.

Respecto de la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de las Instituciones del sector público, la Asamblea Constituyente en los artículos 59; y, 65 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento, en su orden, estableció la obligatoriedad de publicar en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec) los pliegos en los que se establecerán las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien; sin embargo, la Directora Provincial de Pichincha, no dispuso su publicación en el portal, ni se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, tampoco se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales,

*CIENTO UNILLENENTA Y NUEVE 24*

según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009.

La suscripción del contrato de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014, por parte de la Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, se efectuó sin haber emitido la resolución motivada sobre la procedencia del arrendamiento, tampoco solicitó un informe legal ni dispuso su publicación en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), lo que originó que este instrumento legal se suscriba sin considerar los procesos de contratación pública establecidos, afectando los principios de legalidad, trato justo, igualdad, oportunidad, concurrencia, transparencia y publicidad.

- Fase de ejecución

La Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, remitió el memorando IESS-SDPSCP-2017-0674-M de 3 de marzo de 2017, al que adjuntó entre otros, el lote 1611, en el que consta un Acta de Entrega Recepción suscrita el 3 de noviembre de 2014, entre el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y el hijo del Arrendatario, cabe aclarar que esta fecha es considerada feriado nacional por la Independencia de Cuenca; además, este documento también forma parte del expediente del Arrendatario, proporcionado por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargada; y a pesar de que fue suscrito a conformidad de las partes, no se incluyó que el Arrendatario haya acreditado en el IESS la primera mensualidad y la respectiva garantía de acuerdo al artículo 7 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución C.D. 350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011; y en la cual constó lo siguiente:

*"...Propiedad en completo abandono y deterioro..-Presenta invasiones. .  
Existencia de maleza..."*

Sin embargo, el hijo del Arrendatario el 10 de abril de 2015, es decir, transcurridos 158 días desde la suscripción del acta entrega recepción, comunicó al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha que el predio no estuvo en condiciones óptimas para la operación, por lo tanto, realizó lo siguiente:

*CUENTA SESENTA M*

*"...Limpieza de matorrales que crecieron en los años desocupados y desalojos de la malesa (sic) con maquinaria, tala de árboles que por su gran tamaño ponían en riesgo las propiedades aledañas, con la maquinaria correspondiente se procedió (sic) a rellenar los espacios invillitados (sic) y de esa manera nivelar el suelo, el material en exceso (escombros) se retiró (sic) con varios viajes de volqueta, con el uso de la motoniveladora y un rodillo se compactó (sic) el material existente para proceder al siguiente paso, mediante un estudio realizado se determinó (sic) que el material adecuado para el funcionamiento de este espacio es la colocación (sic) de ripio con 15 viajes de volqueta, los mismos que fueron distribuidos en toda la superficie del terreno, luego se realizó (sic) el desalojo de los árboles (sic)..."*

Como se cita en el párrafo antes indicado, el hijo del Arrendatario, una vez ejecutados estos trabajos, solicitó realizar el cruce de valores desembolsados, con los cánones de arrendamiento de diciembre de 2014 a abril de 2015, por un total de 15 500,00 USD, de los cuales 500,00 USD quedarían a su favor para mayo de 2015, requerimiento que fue autorizado el 14 de abril de 2015 por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, por lo que el hijo del Arrendatario presentó por concepto de "*Servicio de Transporte y alquiler para desalojo de terreno Luis Cordero*" las facturas 001-001-0000581 y 001-001-0000583 de 8 y 16 de julio de 2015, en su orden, emitidas por el Contribuyente con número de RUC 1713211611001, la primera a nombre del arrendatario y la segunda del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por un total de 15 500,00 USD cada una, cabe aclarar que las dos facturas fueron emitidas con 89 y 97 días posteriores a la fecha del requerimiento de la autorización del cruce de valores.

El 30 de junio de 2015, es decir, luego de transcurrir 241 y 239 días contados desde la suscripción del contrato y del acta entrega recepción, en su orden, sin considerar que ya se contaba con este último documento, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y el hijo del Arrendatario suscribieron a conformidad una segunda acta entrega recepción, en la que consta que el funcionario entrega el inmueble objeto del contrato y la persona natural lo recibe a entera satisfacción.

Además, en el expediente reposan entre otros documentos los denominados: "*FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN*", y, "*PROPIEDADES INSTITUCIONALES QUE REQUIEREN TRABAJOS DE LIMPIEZA Y RALEO DE VEGETACIÓN*", sin fecha de emisión, elaborados por la Arquitecta, de Gestión de Bienes Inmuebles

*LIENZO JESSENIA YUNO*

de la SDPAGEP, quien en el primero incluyó en las observaciones que el predio se encuentra en completo abandono y deterioro y que presenta invasiones, por lo que sugirió dar mantenimiento en las aceras y cerramientos; así como, la limpieza y raleo de la maleza; y en el segundo, que el predio requiere derrocamiento de escombros y desalojo de desperdicios, tala y raleo de vegetación y expuso el siguiente cuadro:

**"...DAMIAN MIRANDA II**

DESCRIPCION	U	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Desalojo de escombros en volqueta de 8m3, hasta escombrera autorizada por EMMOP-5Km distancia libre	m3	250	5.25	1312.50
Transporte de materia o sobreacarreo	M3-km	4000	0.30	1200.00
Personal de obreros para limpieza de escombros pequeños	U	2	300	600.00
<b>TOTAL:</b>				<b>\$ 15825.00</b>

*Cotización determinada por los valores de rubros de la publicación actualizada en la revista de la cámara de construcción..."*

La sumatoria de los rubros detallados en el cuadro anterior, ascendió a 3 112,50 USD, no obstante, según consta en el lote 1611 de 17 de julio de 2015, se canceló 15 500,00 USD al contribuyente con número de RUC 1713211611001, en atención al memorando IESS-SDPAGEP-2015-0315-M de 19 de mayo de 2015, con el que el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha solicitó al Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargado, realizar las gestiones contables a fin de descontar el mantenimiento del terreno con los cánones arrendaticios de diciembre de 2014 a abril de 2015, del predio Damián Miranda II; en tal razón, conforme el memorando IESS-SDPSCP-2015-2053-M de 22 de mayo de 2015, remitido por este último servidor, consta que al no existir normativa institucional para la compensación requiere la autorización del gasto por parte de la Directora Provincial de Pichincha, quien insertó la siguiente nota y sumilla "VH.-Favor proceder según corresponda previo informe técnico" en el memorando IESS-SDPAGEP-2015-0333-M de 27 de mayo de 2015, suscrito por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha.

El 13 de julio de 2015 el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, con memorando IESS-SDPAGEP-2015-0415-M, es decir, transcurridos CIENTOSESENTA Y DOS 24

55 días desde que requirió el registro contable, entregó a la Asistente de Contabilidad, Líder del Equipo de Gestión Financiera la certificación presupuestaria del Fondo de Invalidez, Vejez y Muerte para efectuar la compensación de gastos por el mantenimiento del terreno, con los valores por concepto de cánones de arrendamiento, documento que luego de su revisión, le asignó el código 25 "Atender" y lo remitió al Contador, quien solicitó la autorización del Subdirector Provincial de Servicios Corporativos de Pichincha, encargado, servidor que insertó su sumilla y la siguiente nota: "...EGF -3 -26 de acuerdo a la sumilla de la Srta ...", códigos que corresponden a, 3: "Autorizar" y 26: "Proceder", por lo que el 17 de julio de 2015, según consta en el lote 1611, el Contador, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, contabilizó el gasto afectando las cuentas Mantenimiento de Terrenos y Proveedores Nacionales por Pagar por 15 500,00 USD, registro finalizado, desbloqueado y autorizado el pago por la Asistente Administrativa y Administradora, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, en su orden a favor del Contribuyente con RUC 1713211611001; sin considerar, que el pedido del Arrendatario y la autorización emitida por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, Directora Provincial de Pichincha y Subdirector de Servicios Corporativos Pichincha, encargado, fue para compensar los trabajos de mantenimiento con el canon arrendaticio de diciembre de 2014 a abril de 2015 correspondientes al Arrendatario que suscribió el Contrato de Arrendamiento DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014; así como, que el Contribuyente con RUC 1713211611001 no fue contratado directamente por el IESS.

Al respecto, la cláusula Octava, números 8.1 y 8.2: MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL BIEN, del contrato de arrendamiento estatuye que:

*"...8.1 El IESS no se compromete a realizar mejora alguna en el inmueble arrendado, en el caso de que el ARRENDATARIO desee efectuarlas, lo hará previa AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INSTITUTO (ARRENDADOR); documento que pasará a formar parte integral del presente contrato.- 8.2 Cualquier tipo de mejora que el ARRENDATARIO realice en el bien inmueble objeto del presente contrato, quedará en beneficio exclusivo del ARRENDADOR, quien no reconocerá ningún valor adicional al ARRENDATARIO por este concepto..."*

Además, el Contador, la Asistente Administrativa y Administradora, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos  
CIENTO SESENTA Y TRES 3



Pichincha, previo a contabilizar el gasto, finalizar el registro y desbloquear y autorizar el pago, tampoco revisaron que la autorización del SRI para el Contribuyente con número de RUC 1713211611001 era para realizar actividades comerciales a cargo de comisionistas, prestación de servicios profesionales y actividades de alquiler de bienes inmuebles; sin embargo, emitió la factura 0000583 de 16 de julio de 2015 por concepto de "Servicio de Transporte y alquiler para desalojo de terreno Luis Cordero" por 15 500,00 USD.

Al respecto, el artículo 8 del Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios, establece:

*"...La emisión de estos documentos será efectuada únicamente por transacciones propias del sujeto pasivo autorizado."*

La autorización del cruce o compensación del valor del canon mensual de diciembre de 2014 a abril de 2015 por 15 500,00 USD con los trabajos de "Servicio de Transporte y alquiler para desalojo de terreno Luis Cordero", realizados por el arrendatario en el bien inmueble, otorgada por parte del Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, sin considerar que esta acción era competencia de la Directora Provincial de Pichincha, según lo estatuye el artículo 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013, originó que la Directora Provincial de Pichincha con período de actuación comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, autorice el gasto y luego de transcurrir 49 días al contar con la certificación presupuestaria, el Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha Encargado, en funciones entre el 22 de mayo 2014 y el 31 de agosto de 2015, autorice realizar el cruce de valores sin observar ni considerar que al IESS no le correspondía aceptar este gasto; sin embargo, la Asistente de Contabilidad, Líder del Equipo de Gestión Financiera Pichincha, en funciones entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, revisó la certificación presupuestaria del Fondo de Invalidez, Vejez y Muerte para efectuar la compensación de gastos por el mantenimiento del terreno, con los valores por concepto de cánones de arrendamiento, asignándole el código 25 "Atender", el Contador, Asistente Administrativa y Administradora del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, que actuaron en los

*CIENTO SESENTA Y CUATRO*

períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2016; y, 5 de marzo de 2014 y el 31 de mayo de 2016, no observaron el particular, quienes sin efectuar el control previo al gasto y pago, ni objetar el pedido y la autorización emitida por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, Directora Provincial de Pichincha y Subdirector de Servicios Corporativos Pichincha, encargado, para compensar los trabajos de mantenimiento con el canon arrendaticio de diciembre de 2014 a abril de 2015, según Contrato de Arrendamiento DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014, así como, que el Contribuyente con RUC 1713211611001 no fue contratado directamente por el IESS, ni verificar las actividades para las que tenía autorización el emisor de la factura, el primer servidor contablemente registró en las cuentas Mantenimiento de Terrenos y Proveedores Nacionales por Pagar por 15 500,00 USD; la segunda servidora finalizó este registro; y, la tercera servidora desbloqueó y autorizó el pago, por lo que se acreditó a la cuenta bancaria 4066231800, perteneciente al Contribuyente con número de RUC 1713211611001, lo que originó un desembolso no justificado por 15 500,00 USD, toda vez que al IESS no le correspondía asumir este costo, según lo dispuesto en la cláusula Octava números 8.1 y 8.2.

Los referidos servidores, además de la base legal citada incumplieron el artículo 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión y 403-08 Control previo al Pago.

A la persona natural con RUC 1713211611001 sin haber suscrito un contrato con el IESS para efectuar trabajos de mantenimiento en el predio 194505 denominado Damián Miranda II, se le canceló 15 500,00 USD, según consta en el boletín de pago, y la transferencia emitida a su nombre.

- Fase de pago

En el reporte "Control Cartera de Arrendatarios", generado en la base de datos ACCESS proporcionado por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, Encargada, consta que la Administradora y Conserje, funcionarios, encargados del cobro del canon arrendaticio, registraron un total de *CIENTO SESENTA Y CINCO*

21 000,00 USD, no cancelados por el Arrendatario, que corresponden a diciembre de 2014 hasta junio de 2015; además, en la revisión del expediente del Arrendatario no se encontró un documento que evidencie que haya restituido el inmueble al IESS, por lo que al 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial el total adeudado por el Arrendatario por concepto de cánones arrendaticios es 75 000,00 USD, como se demuestra:

Concepto	Mes	2014	2015	2016	Total USD
Canon arrendaticio	Enero		3 000,00	3 000,00	
	Febrero		3 000,00	3 000,00	
	Marzo		3 000,00	3 000,00	
	Abril		3 000,00	3 000,00	
	Mayo		3 000,00	3 000,00	
	Junio		3 000,00	3 000,00	
	Julio		3 000,00	3 000,00	
	Agosto		3 000,00	3 000,00	
	Septiembre		3 000,00	3 000,00	
	Octubre		3 000,00	3 000,00	
	Noviembre		3 000,00	3 000,00	
	Diciembre	3 000,00	3 000,00	3 000,00	
<b>Total USD</b>		<b>3 000,00</b>	<b>36 000,00</b>	<b>36 000,00</b>	<b>75 000,00</b>

Al respecto, desde julio de 2015 el último servidor, del período de actuación desde el 9 de febrero de 2015 al 21 de septiembre de 2015; la Oficinista en funciones desde el 22 de septiembre de 2015 al 31 de julio de 2016 y el Asistente Administrativo, con período de actuación desde el 1 de agosto de 2016 al 31 de diciembre de 2016, no registraron ningún valor a cargo del Arrendatario, pese a que la vigencia del contrato fue hasta el 30 de octubre de 2016; así también, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, a través de Notificaciones Administrativas de 2 de febrero, 30 de marzo, 5 de mayo, 14 de julio y 18 de agosto de 2015; y, 6 de octubre de 2016, comunicaron al Arrendatario que cancele 9 000,00 USD; 12 000,00 USD; 18 000,00 USD; 21 000,00 USD y, 18 000,00 USD, por concepto de 3, 4, 6, 7 y 6 cánones de arrendamiento, en su orden; sin embargo, del período de julio 2015 a diciembre 2016, no controlaron ni supervisaron que los referidos servidores registren los cánones arrendaticios y durante la vigencia del contrato no dispusieron se ejecuten acciones oportunas de cobranza, ni inspecciones físicas al terreno, a fin de verificar su ocupación, tampoco suscribieron un acta entrega recepción en la que el Arrendatario restituya el inmueble, no solicitaron la liquidación del contrato, ni el inicio de diligencias judiciales, lo que originó que se desconozca la fecha hasta cuando el Arrendatario

CIENTO SESENTA Y SEIS 27

utilizó el inmueble, mantenga un saldo por pagar de 75 000,00 USD por concepto de cánones arrendaticios desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial y que no se haya iniciado una acción legal a fin de precautelar los intereses institucionales.

Al respecto, la Ley de Inquilinato publicada en el Registro Oficial 19 de 1 de noviembre de 2000; en su artículo 30.- CAUSALES DE TERMINACIÓN, establece:

*"...El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas: - a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;..."*

Los referidos servidores, además de la base legal citada incumplieron el artículo 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo; y, 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores.

El arrendatario del predio 194505, denominado Damián Miranda II con cédula de ciudadanía 1700738261, del contrato DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014, suscrito el 1 de noviembre de 2014, realizó el mantenimiento al lote, sin contar con la autorización respectiva de la Directora Provincial de Pichincha y el 10 de abril de 2015, luego de transcurridos 158 días desde la suscripción del acta entrega recepción del inmueble, su hijo solicitó que se realice el cruce de valores desembolsados, con los cánones de arrendamiento de diciembre de 2014 a abril de 2015, por un total de 15 500,00 USD; de los que presentó por concepto de "Servicio de Transporte y alquiler para desalojo de terreno Luis Cordero" las facturas 001-001-0000581 y 001-001-0000583 de 8 y 16 de julio de 2015, en su orden, emitidas por el Contribuyente con número de RUC 1713211611001, la primera a nombre del arrendatario y la segunda del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por un total de 15 500,00 USD cada una, valor que fue transferido por el IESS al referido Contribuyente, quedando pendiente el pago de

CIENTO SESENTA Y SIETE 27

los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2016, por 75 000,00 USD, incumpliendo lo dispuesto en artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, números 1, 7 y 11; y, la cláusula Octava números 8.1 y 8.2 del contrato antes indicado.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios: IESS-AI-2017-0083, 0100, 0102, 0105, 0123, 0125, 0126, 0128, 0129, 0130 y 184-ABI-SEC de 7 de abril y 17 de mayo de 2017, al Arrendatario del predio 194505, denominado Damián Miranda II con cédula de ciudadanía 1700738261; Directora Provincial de Pichincha, Subdirectores Provinciales de Servicios Corporativos y de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; Oficinista; Conserje; y, al Asistente Administrativo, de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; Asistente de Contabilidad, Líder del Equipo de Gestión Financiera; Contador; Asistente Administrativo; y, Administradora, del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha; con períodos de actuación entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; 22 de mayo de 2014 y el 31 de agosto de 2015; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 22 de septiembre de 2015 al 31 de julio de 2016; 9 de febrero de 2015 al 21 de septiembre de 2015; 1 de agosto de 2016 al 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2016; y, 5 de marzo de 2014 y el 31 de mayo de 2016, recibiendo las siguientes respuestas:

El Arrendatario del predio 194505, denominado Damián Miranda II con cédula de ciudadanía 1700738261, en respuesta IESS-AI-2017-083 de 7 de abril de 2017, con comunicación de 13 de abril de 2017, informó:

*"... La inversión inicial para dejar el predio en óptimas condiciones sin contar valores de arriendo ni desalojo supera los 20.000,00, este valor en un negocio de parqueadero tardaría 5 años en recuperar su inversión y ver rentabilidad.- Si se determina el tiempo de inicio del contrato de arriendo hasta la fecha de culminación por arriendos, a eso sumamos la inversión inicial para el negocio 20.000,00 da un total de 48.000,00. La pregunta es, que negocio de parqueaderos puede pagar toda esa inversión en 16 meses, ya que el contrato de arriendo firmado solo le hicieron por dos años (24 meses)... - Lamentablemente dentro la institución nadie quiere firmar documentos ya que en palabras de varios funcionarios son sujetos de demandas futuras..."*

*CIENTO & SESENTA Y OCHO 7*

Lo citado por el referido arrendatario no modifica el comentario, por cuanto permitió que en su representación, su hijo sea quien reciba el predio, sin observar que no estaba en condiciones de utilizarse, tampoco en la propuesta realizada al IESS previo al contrato de arrendamiento fundamentó su plan de negocio; y, el IESS, autorizó la compensación de los trabajos realizados al terreno, por lo que a base de los documentos presentados se transfirió al Contribuyente con número de RUC 1713211611001, un total de 15 500,00 USD, quedando pendiente el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2016, por un monto de 75 000,00 USD.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, se recibieron las siguientes respuestas:

La Asistente de Contabilidad, en comunicación de 3 de mayo de 2017, informó:

*“...Con relación a la asignación realizada por mi persona con el código 25 “Atender”, éste es un código asignado en la Institución para cumplimiento de tareas y actividades determinadas para el personal de cada área de gestión... son indicadores internos que se usan para asignar el cumplimiento de disposiciones emitidas por las autoridades institucionales. En este sentido. Yo actué en calidad de operativa (Asistente Contable)...”.*

Lo manifestado por la citada servidora, no modifica el comentario de auditoría, ya que una vez revisada la certificación presupuestaria del Fondo de Invalidez, Vejez y Muerte para efectuar la compensación de gastos por el mantenimiento del terreno, con los valores por concepto de cánones de arrendamiento no advirtió que al IESS no le correspondía asumir este rubro.

El Asistente Administrativo, en comunicación de 2 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, en relación a los motivos por los cuales no registró el valor del canon arrendaticio, no proporcionó información.

La Asistente Administrativa, mediante memorando IESS-SDPSCP-2017-1250-M de 2 de mayo de 2017, señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

*“...La falta de manual de procedimientos y manual de actividades no me permite responder acerca de las observaciones de Equipo de Auditoría Interna  
CIENTO SES EN D Y NUEVE 2”*

*por que no sé qué actividades y que responsabilidades son de mi competencia en el proceso de finalizar los lotes de pago...”.*

Lo expresado por la citada servidora, no modifica el comentario de auditoría, ya que al no contar con un manual de procedimientos, debió observar lo establecido en las Normas de Control Interno, toda vez que previo a finalizar el registro contable era su responsabilidad verificar si la persona natural de RUC 1713211611001, era un proveedor del IESS.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, mencionó:

*“...Con relación a la autorización de pago mantenimiento (sic) y cruce de valores con cánones arrendaticios, el Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica actuante a fecha ... acogió funciones que no le competían otorgando autorizaciones que se encontraban fuera delo (sic) dispuesto por la normativa vigente ... claramente en los contratos se establecen las características en las que se recibe el bien, y de ejecutarse alguna mejora dentro del predio ... los mismos serán en favor de la institución, por ende no deberán presentar un reconocimiento...”.*

Lo comentado por la citada Directora ratifica lo comentado por auditoría, en razón de que al IESS, no le corresponde asumir valores por concepto de mantenimiento realizado en los predios por parte de los arrendatarios.

#### **Lote 42 y 43A**

##### **- Fase precontractual y contractual**

Las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001 a través de los formularios pre-impresos denominados “Solicitud de Arriendo” y “Solicitud de Contrato de Arriendo”, solicitaron al Director Provincial de Pichincha, el arrendamiento de los lotes de terreno 42 y 43A con superficies de 1.099,22m<sup>2</sup> y 1.165,36m<sup>2</sup> que forman parte del predio 412316 denominado El Batancito, que cuenta con un área total de 93.519,50m<sup>2</sup>, ubicado en la calle De las Hiedras y Gómez Polanco, con el objeto de destinarlos para parqueadero y estacionamiento público, en su orden.

La Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, emitió los informes técnicos I-21 e I-22 de 25 y 26 de  
CIENTO SETENTA 27

febrero de 2015, en los que constan los linderos, dimensiones y el canon de renta ; según la Ley de Inquilinato, artículo 17, señalando la fórmula: "CANON RENTA = 10% AVALÚO MUNICIPAL / 12", con la que determinó un valor de 558,08 USD y 591,66 USD, a base de los cuales, 1 de abril de 2015 la Directora Provincial de Pichincha, en funciones entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 y las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, suscribieron los contratos de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-007-I-2014 y DPP-SAGEP-AL-008-I-2015, con el objeto de conceder en alquiler los lotes de terreno 42 y 43A, con una superficie de 1.099,22m<sup>2</sup> y 1.165,36m<sup>2</sup>, ubicados en la calle De las Hiedras 43-178 y 43-186 y Gómez Polanco, por el plazo de 2 años, con un canon arrendaticio de 560,00 USD y 600,00 USD mensuales, en su orden, instrumentos legales inscritos, el primero el 7 de abril de 2015 en el Juzgado Primero de Inquilinato; y, el segundo el 14 de diciembre de 2016 en la Notaría Sexagésima Sexta del Cantón Quito, es decir, transcurridos 624 días desde su suscripción, sin considerar que esta diligencia debió realizarse dentro de los 30 días siguientes a su celebración, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, publicada en Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000, que señala:

**“...Art. 29.- FORMA DEL CONTRATO DE MAS (sic) DE DIEZ MIL SUCRES MENSUALES.-** Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos dentro de los treinta días siguientes a su celebración, en el Juzgado de Inquilinato o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario...”.

En el documento denominado “Control Cartera de Arrendatarios” con corte al 31 de diciembre de 2016, proporcionado por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargada, consta que los Arrendatarios, no realizaron el pago de 1.120,00 USD y 1 200,00 USD, por concepto de garantía y en relación a los cánones, mantuvieron valores pendientes de 2 a 7 meses; y, de 2 a 14 meses, en su orden, por lo que los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, a través de Notificaciones Administrativas de 5 de mayo de 2015; 21 de marzo, 29 de abril y 1 de julio de 2016, comunicaron a los arrendatarios que cancelen: en el primer caso: 1 120,00 USD; 2 240,00 USD; 2 800,00 USD; y, 4 468,80 USD, por concepto de 2, 4, 5 y 7 cánones de arrendamiento, por lo que al 31 de diciembre de 2016, refleja un canon pendiente de pago por 560,00 USD; y, en el segundo caso: 1 200,00 USD; 3 000,00 USD; 3 600,00 USD; y, 5 472,00 USD, por concepto de 2, 5, 6

CIENTO SETENTA Y UNO



y 8 cánones de arrendamiento, no así de julio a diciembre de 2016, por un total de 8 400,00 USD, es decir por 14 meses desde noviembre de 2015 al 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, valor adeudado por el Arrendatario; sin embargo, no informaron al Director Provincial de Pichincha ni remitieron los documentos habilitantes de los arrendatarios al área legal de la Subdirección a su cargo, a fin de exigir el pago y efectuar acciones previas o a su vez coordinar con la Procuraduría General del IESS, el inicio de acciones legales, incumpliendo lo dispuesto en los numerales 3.2 y 4.3 de las cláusulas Tercera y Cuarta de los contratos de arrendamiento, pues contraviene lo estipulado en la letra a) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato:

*“...3.2 El pago se lo efectuará por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes. -4.3. ...será causal para la terminación del Contrato, si la Arrendataria incumpliére el pago del canon arrendaticio, por dos meses o más; ...”*

La Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, inscribió el contrato DPP-SAGEP-AL-008-I-2015, el 14 de diciembre de 2016 en la Notaría Sexagésima Sexta del Cantón Quito, es decir, transcurridos 624 días desde su suscripción, sin considerar que esta diligencia debió realizarse dentro de los 30 días siguientes a su celebración, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, publicada en Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000.

Los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; no insistieron a los arrendatarios la cancelación de los cánones arrendaticios pendientes de pago, tampoco la última Subdirectora citada, les notificó; así como, no informaron al Director Provincial ni remitieron los documentos habilitantes de los arrendatarios al área legal de la referida Subdirección, lo que originó que al 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, los Arrendatarios mantengan una cuenta por pagar al IESS de 560,00 USD y 8 400,00 USD, en su orden; así como, no permitió exigir el pago, realizar acciones previas; y coordinar con la Procuraduría General del IESS el inicio de acciones legales, toda vez que los Arrendatarios continuaron ocupando los predios.

CIENTO SESENTA Y DOS

Los referidos servidores, además de la base legal citada incumplieron el artículo 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo; y, 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores.

- Fase de ejecución

En el caso del contrato DPP-SAGEP-AL-007-I-2014, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y la Administradora, Gestión de Bienes Inmuebles de la citada subdirección; y, en el caso del contrato DPP-SAGEP-AL-008-I-2015, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la citada Subdirección, conjuntamente con los Arrendatarios, el 8 y 9 de abril de 2015, suscribieron las actas de entrega – recepción de los citados lotes de terreno objeto de los contratos; en las que no incluyeron que se haya acreditado en el IESS la primera mensualidad y la respectiva garantía de acuerdo al artículo 7 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución C.D. 350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011; no obstante, en estos documentos constan las siguientes condiciones:

*“... Pared de cerramiento de bloque en la parte frontal. .-Pared medianera compartida en los laterales y en la parte posterior, en estado de deterioro. .- Puerta metálica para acceso peatonal y vehicular. .-Presencia de construcciones destruidas. .-Presencia de escombros y vegetación. .-No cuenta con medidor de luz ni agua...”*

Los Arrendatarios mediante comunicaciones de 13 de abril de 2015, informaron al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha que realizaron trabajos de adecuación y mejoras en los lotes 42 y 43A, por 3 000,00 USD cada uno, debido a que lo recibieron en condiciones de deterioro, con presencia de maleza, escombros y basura, por lo que solicitaron autorizar un cruce o compensación con el valor del canon mensual de abril a agosto de 2015 en el primer caso por 2 800,00 USD y el saldo de 200,00 USD para septiembre, considerando que todas las obras y mejoras quedan en beneficio del IESS; y en el segundo caso por la totalidad; además adjuntaron fotografías de los trabajos efectuados y las facturas 001-001-0001587 y CIENTO SESENTA Y TRES 3

001-001-0001588 de 10 de abril de 2015, por concepto de "transporte de escombros, tierra y ripio", requerimientos que fueron autorizados el 15 de abril de 2015 por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, sin considerar que esta acción era competencia de la Directora Provincial de Pichincha, según lo estatuye el artículo 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; así como, que los trabajos se efectuaron 3 días antes de solicitar la misma.

El Conserje, encargado del cobro del canon arrendaticio, el 13 de mayo de 2015 emitió las facturas 119-106-000000794 y 119-106-000000795 a nombre de las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, por concepto de arriendo de abril a agosto de 2015 por 2 800,00 USD y 3 000,00 USD más el Impuesto al Valor Agregado – IVA, por 336,00 USD y 360,00 USD, estos últimos rubros fueron cancelados en la Tesorería Nacional a través de los Comprobantes de Depósito de 13 de mayo de 2015, emitidos por el citado Conserje, quien además, registró su cancelación, según consta en el documento denominado "Control Cartera de Arrendatarios".

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, con memorando IESS-SDPAGEP-2015-0315-M de 19 de mayo de 2015, esto es, luego de 34 y 6 días desde que: autorizó la compensación, se depositó el IVA, se emitió la factura y se registró en el documento denominado "Control Cartera de Arrendatarios", en su orden, solicitó al Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha encargado, lo siguiente:

*"...requiero de usted ... se realice la gestión pertinente contable a fin de descontar los arreglos de mantenimiento con los valores de arriendo de abril a agosto de 2015... -De igual manera pongo en su conocimiento que el ...12% IVA será cancelado en la ventanilla de la Ex Tesorería Provincial".*

Al respecto en el lote 1611 de 17 de julio de 2015, se adjuntó el memorando IESS-SDPSCP-2015-2053-M de 22 de mayo de 2015, remitido por este último funcionario; en el que consta que al no existir normativa institucional para la compensación requiere la autorización del gasto por parte de la Directora Provincial de Pichincha, quien según consta en el memorando IESS-SDPAGEP-2015-0333-M de 27 de mayo de 2015, suscrito por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, insertó una nota y sumilla en los siguientes términos:

CIENTO SESENTA Y CUATRO *ap*

*"...VH.-Favor proceder según corresponda previo informe técnico..."*

El Asistente Administrativo del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, según consta en el lote 13894 de 29 de mayo de 2015 efectuó el registro contable, debitando la cuenta Valores por Liquidar por 5 800,00 USD, a cargo del Contador, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, de los cuales 2 800,00 USD y 3 000,00 USD corresponden a lo facturado a favor de los Arrendatarios con RUC 1712088317001 y 1713314555001 y que no fueron ingresados físicamente en la Tesorería Nacional generando una diferencia entre lo depositado y lo facturado, registro finalizado por la Asistente Administrativa, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, sin observar que la cuenta por cobrar debió registrarse a cargo del Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, mediante memorando IESS-SDPAGEP-2015-0415-M de 13 de julio de 2015, es decir, transcurridos 55 días desde que solicitó el registro contable, remitió a la Asistente de Contabilidad, Líder del Equipo de Gestión Financiera la certificación presupuestaria del fondo de Invalidez Vejez y Muerte para efectuar la compensación de gastos por arreglo de mantenimiento con los valores por concepto de cánones de arrendamiento, en este documento consta la sumilla y una nota inserta del Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargado:

*"...EGF.-3.-26 de acuerdo a la sumilla de la Srta DPP..."*

Códigos que corresponden a 3: *Autorizar* y 26: *Proceder*, por lo que el 17 de julio de 2015 según consta en los lotes 18083 y 1612, el Contador, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, contabilizó el gasto afectando las cuentas Valores Sistemas Especializados y Mantenimiento de terrenos por 5 800,00 USD, de los cuales 2 800,00 USD y 3 000,00 USD, corresponden al cruce con el canon arrendaticio de las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, registros finalizados por la Asistente Administrativa, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha.

CIENTO SESENTA Y CINCO

Al respecto, en los artículos 30 de la Ley de Inquilinato; 13 y 17 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución C.D. 350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, referentes a: Causales de Terminación; Mejoras y Terminación del Contrato; así como en el numeral 8.1 de la cláusula octava de los contratos, se estableció:

*"...Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACIÓN.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas: .-g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador. -Art. 13.- Mejoras.- En caso que el arrendatario desee efectuar o introducir alguna obra o edificación que mejore el inmueble arrendado y no afecten su estructura o diseño exterior, se lo hará a cargo del arrendatario y previa autorización expresa del Director Provincial. -Art. 17.- Adicionalmente, el IESS podrá dar por terminado el contrato anticipada y unilateralmente y exigir la desocupación inmediata del inmueble, por las siguientes causas: -17.2.- Ejecución por el Inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el IESS en forma escrita. - OCTAVA: MEJORAS.- El IESS no se compromete a realizar mejora alguna en el inmueble arrendado, en el caso de que el arrendatario desee efectuarlas lo hará previa **AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL INSTITUTO**, documento que pasará a formar parte integral del presente contrato, cualquier tipo de mejora quedará en beneficio exclusivo del arrendador, quien no reconocerá ningún valor a la arrendataria..."*

La autorización del cruce o compensación del valor del canon mensual de abril a agosto de 2015 por 5 800,00 USD con los trabajos de limpieza y mantenimiento realizados por los arrendatarios en los bienes inmuebles, objeto de los contratos, por parte del Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, sin considerar que esta acción era competencia de la Directora Provincial de Pichincha, según lo estatuye el artículo 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; así como, que los trabajos se efectuaron 3 días antes de solicitar la misma; además, la emisión de la factura y registro como pago efectuado en el documento denominado "Control Cartera de Arrendatarios" por el Conserje, encargado del cobro del canon arrendaticio, sin objetar que estos valores no debían ser reconocidos por el IESS, ni disponer de la autorización emitida por la Directora Provincial de Pichincha, originó que contablemente en primera instancia se registre en Valores por Liquidar con la autorización del gasto de la Directora Provincial de Pichincha y luego de transcurrir 49 días al contar con la certificación presupuestaria, el Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha encargado, autorizó realizar el cruce de valores sin observar

CIENTO SETENTA Y SEIS 2/

que al IESS no le correspondía aceptar este gasto; no obstante, sin objetar el particular el Contador, y Asistente Administrativo del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, quienes sin efectuar el control previo al gasto y pago, contablemente, el primer servidor registró a las cuentas Valores Sistemas Especializados y Mantenimiento de terrenos por 5 800,00 USD, de los cuales 2 800,00 USD y 3 000,00 USD, corresponden al cruce con los cánones arrendaticios de las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001; y la segunda servidora finalizó este registro, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica del Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión, 403-08 Control previo al Pago; y, 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0085, 0087, 0100, 102, 0105, 0116, 0125, 0126, 0129 y 0130-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Arrendatarios de los lotes 42 y 43A, Directora Provincial de Pichincha, del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha encargado, en funciones entre el 22 de mayo de 2014 y el 31 de agosto de 2015; Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; Arquitecta – Líder de Infraestructura, por el período comprendido entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015; Conserje, encargado del cobro del canon arrendaticio entre el 9 de febrero de 2015 y el 21 de septiembre de 2015, Asistente Administrativo, Contador y Asistente Administrativa del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; y, 1 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, recibiendo las siguientes respuestas:

El Arrendatario del lote 42 con RUC 1706254222001, en comunicación de 19 de abril de 2017, no proporcionó información relacionada con el comentario.

CIENTO SESENTA Y SIETE

En respuesta al oficio IESS-AI-2017-0129-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, el Contador, Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, en comunicación de 20 de abril de 2017, manifestó:

*"...Las facturas del IESS Nro. 119-106-000000794 a nombre de ... Y (sic) 119-106-000000795 a nombre de ... fueron emitidas en la unidad de APOYO A LA GESTION ESTRATEGICA DE PICHINCHA y con los documentos respectivos de comprobantes de depósitos, 24632 en el que se cancela solo el IVA del mes de Abril a Agosto 2015 hacen registrar los ingresos de arriendos en la Tesorería Provincial del Señor ... y 24631 en los que se cancela IVA del mes de abril a agosto 2015 hacen registrar los ingresos de arriendos en la Tesorería Provincial del Señor ..., la funcionaria que recibe es la Sra. ... y se registra en el lote 13894 8MCB 13/05/2015) de la Dirección Provincial de Pichincha el 29 de mayo del 2015 es ahí cuando aparece mi nombre para que yo realice el cruce o conciliación contable de la cuenta VALORES POR LIQUIDAR..."*

Lo comentado por el servidor ratifica el criterio de Auditoría, en razón de que antes de realizar el registro contable, no efectuó el control previo al gasto y pago, ya que registró la compensación de los valores de trabajos de limpieza y mantenimiento realizados por los arrendatarios en los bienes inmuebles, objeto de los contratos con los de las pensiones locativas; sin objetar que no se podía efectuar.

El Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha encargado, Directora Provincial de Pichincha y el Conserje en comunicaciones de 28 de abril; y, 2 y 3 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, no proporcionaron información relacionada con el comentario.

Posterior a la conferencia final de resultados realizada el 24 de abril de 2017, se recibieron las siguientes respuestas:

El Asistente Administrativo en comunicación de 2 de mayo de 2017, informó:

*"...Dentro de las responsabilidades mantenidas ... el suscrito efectuaba el registro contable del movimiento caja-bancos diariamente. - Por lo expuesto, el 29 de mayo de 2015 con lote contable Nro. 13894, se procedió a realizar la contabilización ... en el sistema financiero INFOR LN, correspondiente al día 13 de mayo de 2015, en donde dentro del campo de referencia contable se registró: PENDIENTE LIQUIDACIÓN DE CUENTA "VALORES POR LIQUIDAR". CPA ... , con lo cual se registró al debe la cuenta contable Nro. 219003022 Valores Por Liquidar el valor de USD 5,800.00 cumpliendo así, con*  
 CUENTOS SESENTA Y OCHO"

*la disposición del doctor ..., Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha...*

Lo manifestado por el citado servidor, ratifica el comentario de auditoría, en razón de que sin objetar, registró los 5 800,00 USD en la cuenta Valores por Liquidar, dejando como responsable de su liquidación al Contador, en lugar del Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica quien autorizó la compensación de valores.

La Asistente Administrativa, mediante memorando IESS-SDPSCP-2017-1250-M de 2 de mayo de 2017, señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

*"...En concordancia con las autorizaciones y disposiciones de las Autoridades competentes hemos procedido a registrar y finalizar los asientos contables tendientes a cerrar la cuenta Valores por Liquidar. -Nuevamente la falta de manual de procedimientos y manual de actividades no me permite responder acerca de las observaciones de Equipo de Auditoría Interna por que no sé qué actividades y que responsabilidades son de mi competencia en el proceso de finalizar los lotes de contabilización requeridos por la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica."*

Lo expuesto por la referida funcionaria, no modifica el comentario de auditoría, ya que previo a finalizar la contabilización de la compensación de los valores por concepto de canon arrendaticio con los trabajos de adecuación y mejoras efectuados en los inmuebles, no objetó que al IESS, no le correspondía asumir esta obligación.

La Administradora en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0160-ABI-SEC, en comunicación de 2 de mayo de 2017, señaló:


*"...Mediante Memorando Nro. IESS-DPP-2016-1192-M del 07 de abril de 2016 la abogada ..., Directora Provincial de Pichincha en dicho periodo remite a la abogada ..., Subprocuradora, Encargada en dicho periodo expedientes de arrendatarios que se encuentran en mora, para que se inicie o se continúe con las acciones legales oportunas, entre ellos el arrendatario ... indicando los meses en mora. Sin que hasta ese entonces se haya recibido una respuesta que absuelva el pedido solicitado, ocasionó que no se cuenten con directrices claras y se pueda realizar la gestión correspondiente para la recaudación de cánones de arrendamiento en resguardo de los intereses del Instituto."*

Lo comentada por la citada Administradora, no modifica el comentario de Auditoría, en razón de que no presentó información que evidencia los motivos por los cuales en el



acta de entrega – recepción del lote de terreno suscrita, no incluyó que se el Arrendatario haya acreditado en el IESS la primera mensualidad y la respectiva garantía de acuerdo al artículo 7 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución C.D. 350.

### Conclusiones

- La Directora Provincial de Pichincha, suscribió los contratos de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014; DPP-SAGEP-AL-007-I-2014 y DPP-SAGEP-AL-008-I-2015 sin haber emitido la resolución motivada sobre la procedencia del arrendamiento, tampoco solicitó un informe legal ni dispuso su publicación en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), por tal motivo no se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, situación que permitió que se suscriban contratos de arrendamiento sin considerar los procesos de contratación pública establecidos.
- La Arquitecta - Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, emitió los informes técnicos I-21 e I-22 de 25 y 26 de febrero de 2015 para determinar el canon arrendaticio de las personas naturales de RUC 1713314555001 y 1712088317001, sin objetar que no presentaron los requisitos establecidos y el Plan de Negocio en el que se incorporen los ingresos y/o ventas brutos estimados que se generen en la actividad productiva o negocio, ni solicitó su entrega, situación que no permitió contar con esta información y limitó la determinación del canon arrendaticio aplicando la fórmula dispuesta para el caso de predios sin construcción, lo que originó que la Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, suscriba los contratos de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-007-I-2014 y DPP-SAGEP-AL-008-I-2015 con un canon arrendaticio de 560,00 USD y 600,00 USD, en su orden.
- El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, autorizó el cruce o compensación del valor del canon mensual de diciembre de 2014 a abril de 2015 por 15 500,00 USD con los trabajos de "Servicio de Transporte y alquiler para *CIENTO OCHENTA* 

*desalojo de terreno Luis Cordero*; y, de abril a agosto de 2015 por 5 800,00 USD con los trabajos de limpieza y mantenimiento, realizados por los arrendatarios en los bienes inmuebles, objeto de los contratos, sin considerar que esta acción era competencia de la Directora Provincial de Pichincha, según lo estatuye el artículo 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; así como, en el caso de los predios 42 y 43A, que los trabajos se efectuaron 3 días antes de solicitar la misma, así también, la emisión de la factura y registro como pago efectuado en el documento denominado "*Control Cartera de Arrendatarios*" por el Conserje, encargado del cobro del canon arrendaticio, sin disponer de la autorización emitida por la Directora Provincial de Pichincha.

Situación que originó que contablemente en primera instancia se registre en Valores por Liquidar con la autorización del gasto de la Directora Provincial de Pichincha; así como, en el caso de los 3 predios, luego de transcurrir 49 días al contar con la certificación presupuestaria, el Subdirector Provincial de Servicios Corporativos Pichincha encargado, autorice realizar el cruce de valores sin observar ni considerar que al IESS no le correspondía aceptar este gasto; no obstante, sin objetar el particular, la Asistente de Contabilidad, Líder del Equipo de Gestión Financiera, revisó la certificación presupuestaria del Fondo de Invalidez, Vejez y Muerte para efectuar la compensación de gastos por el mantenimiento del terreno, con los valores por concepto de cánones de arrendamiento, asignándole el código 25 "Atender".

Además, en el caso del predio 194505 el Contador; Asistente Administrativa y la Administradora del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, no objetaron el particular, quienes sin efectuar el control previo al gasto y pago, ni considerar, que el pedido y la autorización emitida por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, Directora Provincial de Pichincha y Subdirector de Servicios Corporativos Pichincha encargado, fue para compensar los trabajos de mantenimiento con el canon arrendaticio de diciembre de 2014 a abril de 2015 correspondientes al Arrendatario que suscribió el Contrato de Arrendamiento DPP-SAGEP-AL-I-0010-2014, ni verificar las actividades para las que tenía autorización el emisor de la factura, contablemente, el primer funcionario registró a las cuentas Mantenimiento  
CIENTO OCHENTA Y UNO *2*

de Terrenos y Proveedores Nacionales por Pagar por 15 500,00 USD; la segunda servidora finalizó este registro; y, la tercera funcionaria desbloqueó y autorizó el pago, por lo que se acreditó a la cuenta bancaria 4066231800, perteneciente al Contribuyente con número de RUC 1713211611001; y, de los lotes 42 y 43A, el Contador y Asistente Administrativa del Equipo de Gestión Financiera de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, quienes sin efectuar el control previo al gasto y pago, contablemente, el primer servidor registró a las cuentas Valores Sistemas Especializados y Mantenimiento de terrenos por 5 800,00 USD, de los cuales 2 800,00 USD y 3 000,00 USD, corresponden al cruce con los cánones arrendaticios de las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, en su orden; y, la segunda servidora finalizó este registro.

- Desde julio de 2015, el Conserje, la Oficinista y el Asistente Administrativo, no registraron ningún valor a cargo del Arrendatario del predio 194505, denominado Damián Miranda II, pese a que la vigencia del contrato fue hasta el 30 de octubre de 2016; así también, los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha del período de julio 2015 a diciembre 2016, no controlaron ni supervisaron que los referidos servidores registren los cánones arrendaticios y durante la vigencia del contrato no dispusieron se ejecuten acciones oportunas de cobranza, ni inspecciones físicas al terreno, a fin de verificar su ocupación, tampoco suscribieron un acta entrega recepción en la que el Arrendatario restituya el inmueble, no solicitaron la liquidación del contrato, ni el inicio de diligencias judiciales, lo que originó que se desconozca la fecha hasta cuando el Arrendatario utilizó el inmueble, mantenga un saldo por pagar de 75 000,00 USD por concepto de cánones arrendaticios desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial y que no se haya iniciado una acción legal a fin de precautelar los intereses institucionales.
- El Arrendatario del predio 194505, denominado Damián Miranda II con cédula de ciudadanía 1700738261, el 10 de abril de 2015, es decir, transcurridos 158 días desde la suscripción del acta entrega recepción, informó que realizó mantenimiento al predio, sin autorización previa y solicitó se realice el cruce de valores desembolsados, con los cánones de arrendamiento de diciembre de 2014 a abril de 2015, por un total de 15 500,00 USD; mismos que de conformidad al requerimiento realizado por el IESS al referido arrendatario, éste presentó por

CIENTO OCHENTA Y DOS

concepto de "Servicio de Transporte y alquiler para desalojo de terreno Luis Cordero" las facturas 001-001-0000581 y 001-001-0000583 de 8 y 16 de julio de 2015, en su orden, emitidas por el Contribuyente con número de RUC 1713211611001, la primera a nombre del arrendatario y la segunda del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por un total de 15 500,00 USD cada una, monto que fue transferido por el IESS al referido Contribuyente, quedando pendiente el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2016, por un monto de 75 000,00 USD.

- Los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no insistieron a los arrendatarios la cancelación de los cánones arrendaticios pendientes de pago, tampoco la última Subdirectora citada, les notificó; así como, no informaron al Director Provincial de Pichincha ni remitieron los documentos habilitantes de los dos arrendatarios al área legal de la referida Subdirección, lo que originó que al 31 de diciembre de 2016, los arrendatarios mantengan una cuenta por pagar al IESS de 560,00 USD y 8 400,00 USD; así como, no permitió exigir el pago, realizar acciones previas; y coordinar con la Procuraduría General del IESS el inicio de acciones legales, toda vez que los arrendatarios continuaron ocupando los predios.

## **Recomendaciones**

### **Al Director Provincial de Pichincha**

25. Previo al inicio de procesos de contratación de arrendamiento de inmuebles, emitirá la resolución motivada sobre su procedencia, solicitará un informe legal y dispondrá su publicación en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), lo que permitirá cumplir con la normativa vigente.
26. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha se abstenga de autorizar el cruce o compensación del valor del canon mensual con los trabajos de mantenimiento, realizados por el arrendatario en el bien inmueble, pues deberá verificar lo establecido en la cláusula de mejoras de los contratos suscritos, lo que limitará efectuar desembolsos que no le corresponden asumir a la institución.

CIENTO OC HENTA Y TRES 4

27. Dispondrá a los técnicos de la Coordinación Provincial Administrativa Financiera Pichincha que verifiquen que los peticionarios de arrendamientos presenten los requisitos establecidos en la normativa vigente; así como, que en el Plan de Negocio se incorporen los ingresos y/o ventas brutas estimadas que se generen en la actividad productiva o negocio para el primer año, lo que permitirá contar con la información necesaria para la determinación del canon arrendaticio.
28. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha, determine los arrendatarios que tiene cánones arrendaticios pendientes de pago, información que será remitida al Director Provincial de Pichincha para que se proceda con la notificación respectiva y en el caso de que no cancelen los valores, remitirá el trámite al área legal para que se inicien las acciones judiciales que permitan su recaudación.

**Falta de acciones legales permitió que el arrendatario y la ocupante del predio continúen utilizándolo sin actualizar las pensiones locativas**

El Director Regional del IESS desde el 1 de septiembre de 1986 concedió en arriendo a la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847, el lote ubicado en la calle Veracruz entre Naciones Unidas y Juan Galindez, con una superficie de 1.000m<sup>2</sup> que forma parte del predio 415426 denominado San José de Iñaquito, para utilizarlo como aserradero, con un canon arrendaticio de 22 000,00 sucres, por el plazo de dos años a partir de su suscripción, el mismo que concluyó el 31 de agosto de 1988.

El último contrato de arrendamiento suscrito fue el 29 de octubre de 1996, signado con el código 03220-520-96, cuya vigencia fue desde el 1 de septiembre de 1996 hasta el 31 de agosto de 1998, con una pensión locativa de 1 120.000,00 sucres que convertidos a dólares equivalen a 44,80 USD; el 1 de septiembre de 1996 el Arrendatario y un Representante del Departamento Nacional de Propiedades del IESS suscribieron el Acta de Entrega Recepción del predio.

En el expediente del Arrendatario, constan los siguientes documentos, con fechas anteriores a nuestro período de análisis que hacen referencia a las actuaciones relacionadas con el arrendamiento del predio, como se detalla a continuación:

CUENTA OCHENTA Y CUATRO

- Una copia del Contrato 03220-557-98, suscrito por el Arrendatario y dos garantes; sin embargo, no contiene la fecha y firma del Director General del IESS, tampoco se evidencia que fue inscrito en el Juzgado de Inquilinato.
- Comunicación 13221700-0451-P de 3 de junio de 2008, mediante la cual el Técnico de Propiedades, DPP informó al Jefe de Servicios Generales DPP, lo siguiente:

*“...Adjunto a la presente el croquis realizado por el señor ... funcionario del Proceso de Propiedades quien informa que el señor ... ocupa una superficie de terreno 1.753,20m<sup>2</sup>... -Según los antecedentes del Propiedades (sic) el canon arrendaticio para este predio es de \$1.157.00 USD desde enero del 2005... -El canon actualizado **para junio del 2008 es de \$1327.00 ...**”*

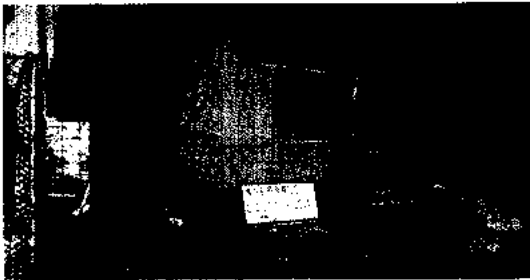
- Dos comunicaciones de 14 de julio y 5 de agosto de 2008, dirigidas al Director Provincial de Pichincha, la primera suscrita por la hija del Arrendatario, solicitando la renovación del contrato con un canon arrendaticio de 400,00 USD; y, la segunda legalizada por el Arrendatario, en la que requirió la renovación del contrato a nombre de su hija, quien presentó el formulario denominado: “*SOLICITUD DE RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*”, signado con el número 0031, sin fecha, el mismo que según consta en el sello inserto, fue recibido el 7 de agosto de 2008 por la Coordinadora del Área Legal del Proceso de Propiedades de Pichincha; documento en el que consta la dirección de ubicación del predio solicitado en arriendo y los datos personales y firma de la solicitante, adjunto una copia de su cédula de ciudadanía, récord policial, datos de los garantes y certificados del Registro de la Propiedad.
- Una copia del Contrato AL-R-074-PP-2008 firmado por la persona natural con cédula de ciudadanía 1705391603, hija del Arrendatario, en el que consta la renovación del arrendamiento del terreno ubicado en la calle Veracruz 715 y avenida Naciones Unidas, con una extensión de 1.753,20m<sup>2</sup>, con un canon arrendaticio de 400,00 USD, por el plazo de dos años; sin embargo, este documento no cuenta con fecha y la firma de suscripción del Director Provincial de Pichincha, tampoco se evidencia que fue inscrito en el Juzgado de Inquilinato.

En la cláusula séptima del contrato de código 03220-520-96 se estableció lo siguiente:

*CIENTO OCHENTA Y CINCO*

*"...El I.E.S.S no se compromete a efectuar mejora alguna en el inmueble arrendado; y, cualquiera que desee efectuar el ARRENDATARIO, lo hará previo autorización escrita del IESS y éstas quedaran en beneficio exclusivo del propietario ARRENDADOR, quien por dichas mejoras no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO..."*

Sin embargo, en una parte del inmueble se construyeron 2 locales que no cuentan con la autorización del IESS, los mismos que están destinados para las oficinas del aserradero, según se presenta a continuación:



En el portal [www.consultas.funcionjudicial.gob.ec](http://www.consultas.funcionjudicial.gob.ec) y en el expediente administrativo del arrendatario del predio 415426 denominado San José de Ñaquito, en relación al arrendamiento consta el proceso judicial de desahucio.

- Proceso de desahucio 17310-2008-0698

El Director Provincial de Pichincha del IESS, para dar por terminado el contrato de arrendamiento debe comunicar al arrendatario con 90 días de anticipación a la culminación de la vigencia del contrato, su voluntad de no continuar con la relación contractual, conforme lo establece el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, que señala:

CIENTO OCHENTA Y SEIS 24

**“...Art. 33.- ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR.-** El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciera el, contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo...”.

El Director Provincial de Pichincha del IESS, en su calidad de Representante Legal, el 30 de junio de 2008, presentó una demanda por desahucio ante el Juez Décimo de lo Civil de Pichincha, en la que solicitó que el arrendatario sea notificado con la terminación del contrato de arrendamiento y proceda a desocupar y entregar el bien inmueble dado en alquiler; causa, que posterior al sorteo legal fue signada con el número 17310-2008-0698, de la cual según la información publicada en el portal [www.consultas.funcionjudicial.gob.ec](http://www.consultas.funcionjudicial.gob.ec), consta que mediante providencia de 8 de julio de 2008, el Juez avocó conocimiento y dispuso que el actor complete la demanda; misma que se cumplió con escrito de 10 de julio de 2008; por lo que el 10 de diciembre de 2008 la calificó y dio inicio a la sustanciación del proceso.

El 28 de octubre de 2009, el Director Provincial de Pichincha del IESS presentó un escrito, con el cual dio a conocer al Juez sobre la nueva comparecencia del Representante Legal del IESS; señaló el casillero judicial y designó a los abogados patrocinadores de la causa, para que precautelen los intereses institucionales, pues fue voluntad del IESS dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Mediante providencia de 16 de junio de 2010, el Juez consideró lo expuesto por el IESS en su escrito de 28 de octubre de 2009 y ordenó lo siguiente:

*“...Atenta la petición que antecede, cítese en legal y debida forma al demandado, en la nueva dirección que se señala para el efecto...”*

Durante el período auditado, esto es, desde el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, se presentaron las siguientes observaciones:

- En el portal [www.consultas.funcionjudicial.gob.ec](http://www.consultas.funcionjudicial.gob.ec), consta que el 20 de enero de 2012 se citó al demandado, quien el 25 de enero de 2012 contestó a la demanda interpuesta, la misma que conforme providencia de 26 de enero de 2012 fue agregada al proceso.

*CÉND OCHENTA Y SIETE 27*



- El 16 de febrero y 5 de abril de 2012, el Director Provincial de Pichincha del IESS, en su calidad de actor, presentó dos escritos, con los que solicitó se ordene el desglose de los documentos anexados al proceso; así también, con el primer escrito informó al Juez sobre la nueva comparecencia de su Representante Legal; y con el segundo, solicitó que se tenga en consideración la autorización otorgada por el Representante legal del IESS, peticiones que fueron concedidas mediante decretos de 22 de febrero y 9 de abril de 2012, en su orden.
- El Arrendatario una vez notificado con el desahucio y en conocimiento de que el IESS no tenía la voluntad de continuar con la relación contractual por ser ajena a sus intereses institucionales, no desocupó ni entregó el inmueble; tampoco, los Directores Provinciales de Pichincha del IESS de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; y, 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014, no presentaron el correspondiente juicio de terminación del contrato que permita dar por concluida la relación contractual existente entre las partes.
- Registro de cánones arrendaticios

En el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", consta que el arrendatario con cédula de ciudadanía 1700202847 desde el 1 de enero de 2012 hasta el 31 diciembre de 2014, canceló las pensiones locativas en los Juzgados de Inquilinato y a partir de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2016, no se registró ningún pago, reflejando un saldo por 4 303,02 USD; sin que los Directores Provinciales de Pichincha por los períodos comprendidos entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, hayan solicitado realizar las gestiones de cobro, por lo que este valor consta registrado contablemente como cuenta por cobrar.

- Diferencias en cánones de arrendamiento

Las pensiones locativas consignadas por el arrendatario, corresponde a 0,10 USD por cada metro cuadrado utilizado, lo que difiere de las pagadas por otros  
CIENTO OCHENTA Y OCHO

arrendatarios del IESS en el mismo sector y predio que cancelan entre 0,93 USD y 1,54 USD por metro cuadrado; no obstante, el valor del metro cuadrado calculado con la aplicación de la Resolución 350 de 18 de enero de 2011 es de 2,41 USD, como se demuestra:

Arrendatario	Superficie	Canon	m2	Según Resolución 350 Valor m2
1700202847	1.753,20	175,20	0,10	2,41
1791740378001	4.098,00	6 312,00	1,54	2,41
1791740378001	1.955,62	4 600,00	2,35	2,41
1705663381	1.654,00	1 542,00	0,93	2,41

El Consejo Directivo del IESS, mediante Resolución C.D. 350, emitió el Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el artículo 4 estableció los parámetros para la determinación de los cánones de arrendamiento, a base al avalúo comercial municipal para las unidades de vivienda y oficina; y, el avalúo de la DINAC para los terrenos, en el caso de negocios en marcha, que por sus características especiales generan rentas permanentes a base a los ingresos y/o ventas brutas estimados en un plan de negocios, determinándose 3 fórmulas de cálculo:

Tipo de inmueble a ser arrendado	Fórmula
a) Predios sin construcción	$Y=5\%*P*S/12+10\%*I$
b) Para inmuebles destinados a viviendas u oficinas	$Y=10\% *A/12$
c) Para inmuebles con construcción o estructura metálica	$Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
<b>Variables</b>	
Y= Canon de renta I= Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio P= Valor del metro cuadrado del terreno según avalúo de la DINAC S= Superficie del terreno A= Valor del bien según avalúo comercial municipal	

La variable "I", constituye un referente subjetivo que corresponde a los "Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio", la cual es establecida por los peticionarios que solicitan la ocupación del inmueble en base a la proyección de sus rentas, mismas que pueden o no apegarse a la realidad de los hechos. Este factor a posteriori representa un riesgo tanto para la Institución como para el

posible arrendatario; además, al incluir en los pliegos el precio del inmueble previamente fijado, se estarían vulnerando los principios plasmados en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, tales como: trato justo, igualdad, oportunidad, publicidad, transparencia y participación nacional, pues los procedimientos contractuales deben garantizar la más amplia oportunidad de participación de los miembros de la sociedad, eliminando las preferencias y condiciones que favorezcan a un peticionario en específico o determinado segmento, restando transparencia al proceso, principio que se encuentra incluso consagrado en la Constitución de la República.

Respecto, de la aplicación de la variable (P), correspondiente al avalúo de la DINAC, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010, señalan que es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, definir los avalúos de los predios; así también lo establece el artículo 25 del Reglamento General para la administración, utilización y control de los bienes y existencias del Sector Público de 25 de agosto de 2015, situaciones que limitaron la aplicación de esta fórmula para la determinación del canon arrendaticio.

Cabe señalar que el Director Nacional de Avalúos y Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con oficio MIDUVI-GAC-2017-0171-O de 23 de junio de 2017, manifestó:

*“... las disposiciones legales vigentes ... disponen que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos son los encargados de emitir los avalúos de los bienes inmuebles; y puntualiza también “... la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de 30 días de presentada la petición o en el caso que no cuenten con capacidad técnica o Dirección de Avalúos ... cabe señalar que se debe considerar el valor que conste en las fichas catastrales del GAD Municipal o Metropolitano, ya que este valor es el oficial...”*

El Artículo 7 de la Resolución INCOP 013-09, de 6 de marzo de 2009, referente a la Adjudicación establece que se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones de los pliegos, ofrezca el mayor precio; sin embargo, ésta no debe sobrepasar el 10% del avalúo del predio, por tanto la

CIENTO NOVENTA 24

fórmula que precautela los intereses del IESS, según la normativa vigente es la establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es,  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, en los siguientes términos:

*“... la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana...”*

El canon arrendaticio pagado que consta en el reporte denominado “Control Cartera de Arrendatarios”, es de 175,20 USD mensuales; sin embargo, al aplicar las tres fórmulas constantes en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350, se obtiene como resultado por ejemplo para el año 2014, de la letra a) 31 969,04 USD; b) 4 222,29 USD y c) 36 191,33 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, según se demuestra:

Año	Datos				Fórmulas establecidas Art. 4		
	(A)	(P)	(S)	(I)	a)	b)	c)
	Avalúo comercial municipal del lote	Valor m2	Superficie del lote arrendado	Ingresos y/o vtas. Brutas declaradas en el SRI	Sin construcción $Y=5\%*P*S/12+10\%*I$	Para Viviendas Oficinas $Y= 10\%*A/12$	Con construcción o estructura metálica $Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
2012	506 674,80	289,00	1.753,20	412 526,23	43 363,77	4 222,29	47 586,06
2013	506 674,80	289,00	1.753,20	690 437,53	71 154,90	4 222,29	75 377,19
2014	506 674,80	289,00	1.753,20	298 578,94	31 969,04	4 222,29	36 191,33

(\*) Información remitida por el Jefe Nacional del Dpto. de Asistencia al Ciudadano del SRI, oficio 917012017OSTN001086 de 2017-07-04

Por lo que, aplicando la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el canon arrendaticio es 4 222,29 USD para el período desde el 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2014; existiendo una diferencia no recaudada por 145 695,24 USD, como se demuestra:

CIENTO NOVENTIS Y UNO

Año	Valor m2 (a)	m2 Utilizados (b)	(A*B)	Canon según Resolución 350		Canon pagado por el Arrendatario y Ocupante del lote		Diferencia
				Mensual 10%*(a*b/12)	Anual	Mensual	Anual	
2012	289,00	1 753,20	506 674,80	4 222,29	50 667,48	175,20	2.102,40	-48.565,08
2013	289,00	1 753,20	506 674,80	4 222,29	50 667,48	175,20	2.102,40	-48.565,08
2014	289,00	1 753,20	506 674,80	4 222,29	50 667,48	175,20	2.102,40	-48.565,08
	<b>Diferencia en canon pagado lote ubicado en la calle Veracruz y Galindez RUC: 1700202847001</b>				<b>152 002,44</b>		<b>6 307,20</b>	<b>- 145 695,24</b>

Lo comentado se presentó debido a que el Arrendatario con RUC 1700202847001, una vez notificado con el desahucio, esto es, el 20 de enero de 2012 en conocimiento de que el IESS no tenía la voluntad de continuar con la relación contractual por ser ajena a sus intereses institucionales, no desocupó ni entregó el inmueble; así también, la ocupante del predio, quien es hija del arrendatario, continuó utilizando el inmueble sin informar este particular al IESS.

Los Directores Provinciales de Pichincha del IESS de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; y, 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; y, 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no presentaron el correspondiente juicio de terminación del contrato que permita dar por concluida la relación contractual existente entre las partes, lo que ocasionó que el arrendatario continúe utilizando el inmueble; así como, también su hija; sin actualizar el valor de la pensión locativa; toda vez que con la aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el canon arrendaticio es 4 222,29 USD para el período desde el 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2014, existiendo una diferencia no recaudada por 145 695,24 USD, sin precautelar los intereses institucionales.

Además, que en el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios" se refleje un saldo por cobrar por un total de 4 303,02 USD, del que no se realizó gestiones para su recuperación, por lo que se encuentra registrado en cuentas por cobrar; incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22 letras a) y b) de la LOSEP; inobservando el artículo 33 de la Ley de Inquilinato; las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del control 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales y 401-03 Supervisión; e incumpliendo los

CIENTO NOVENA Y DOS

artículos 3, 4, 5, 6 y 22 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; 19 número 17) del Reglamento Orgánico funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D.021 de 13 de octubre de 2003 vigente hasta el 18 de agosto de 2013; y, 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; que en similares términos establecen las funciones del Director Provincial.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0186, 0187, 0193, 0195, 0196, 0197 y 0198 y 0199-ABI-SEC de 24 y 25 de mayo de 2017 a la ocupante del lote, Abogado Patrocinador, Directores Provinciales de Pichincha y a los Abogados, en su orden, recibiendo las siguientes respuestas:

La ocupante del lote en comunicación de 29 de mayo de 2017, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0186-ABI-SEC, señaló:

*"... insisto **NO** procede determinar un canon de arrendamiento sustentándose exclusivamente en su criterio y a base de este pretender aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D 350, esto es,  $Y=10\%*A/12$ , misma que su aplicación es para "inmuebles destinados para vivienda u oficinas", que no es el caso, pues insisto el arrendamiento fue de un terreno sin ninguna construcción realizada por parte del IESS. - ... DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1856 DEL TÍTULO XXV DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CODIGO CIVIL, ESTABLECE QUE "...EL ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO EN QUE LAS DOS PARTES SE OBLIGAN RECIPROCAMENTE, LA UNA A CONCEDER EL GOCE DE UNA COSA, O A EJECUTAR UNA OBRA O PRESTAR UN SERVICIO, Y LA OTRA A PAGAR POR ESTE GOCE, OBRA O SERVICIO, UN PRECIO DETERMINADO...", EN TAL VIRTUD DE NO EXISTIR UN CONTRATO LEGALMENTE SUSCRITO, NO ES VINCULANTE PARA EL POSIBLE ARRENDATARIO U "OCUPANTE DEL INMUEBLE" ...TAMPOCO LA RESOLUCIÓN C.D.350 PUEDE SER APLICADA, EN EL CASO QUE NOS OCUPA, SI SE CONSIDERA QUE DESDE AÑOS ANTERIORES A SU EMISIÓN ..., EL "OCUPANTE DEL LOTE DE TERRENO" HA PROCEDIDO A LA CONSIGNACIÓN DEL CANON ARRENDATICIO... Plan de Negocios ... su objeto y estructura es demostrar la viabilidad del negocio... el valor del canon de arrendamiento, determinado sobre una base técnica y sólida. - ... Debo manifestarle que los 1.753,20 m2 que usted utiliza en la columna "m2 arrendados (b)" del cuadro que antecede para el cálculo de una supuesta diferencia no recaudada... Pese a que el contrato no se encuentra suscrito por el arrendador, siendo la suscripción de las partes, condición esencial para su legalidad, en esta ocasión usted para el cálculo de los metros cuadrados, si considera como válida la información de dicho documento.- ... insisto una vez*  
CIENTO NOVENTA Y TRES ✓

*más, que el único documento que existe desde esta fecha hasta la actualidad, es el Acta de Entrega Recepción suscrita el 1 de septiembre de 1996, en la que se deja constancia la entrega de un terreno de 1000m2... -Los hechos descritos analizados en forma objetiva, permiten concluir que desde el año 2008, la suscrita solicitó como arrendataria la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento, en igual sentido, efectuó la solicitud mi señor padre, sin obtener respuesta alguna por parte del Director Provincial de Pichincha del IESS. Lo expuesto demuestra la buena fe de la suscrita para tratar de regularizar la situación del uso del terreno de propiedad del IESS, y no como se pretende revelar los hechos en los resultados provisionales..."*

Respecto del arrendamiento de un terreno sin construcción en el año 1996, cabe señalar que en el lote se construyeron sin autorización del IESS dos oficinas que según la cláusula séptima del contrato de código 03220-520-96, quedarán en beneficio exclusivo del propietario, toda vez que para utilizar la letra a) el arrendatario debió presentar un plan de negocios que se elabora al iniciar una actividad comercial, posteriormente corresponde calcular a base de las ventas brutas declaradas al SRI, que para el caso que nos compete, en el 2014, el resultado es 31 969,04 USD, valor que sobrepasa el límite máximo para pensiones arrendaticias establecidas en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, por lo que correspondía aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350; así también, la hija del Arrendatario, suscribió el Contrato No. AL-R-074-PP-2008 en el que consta la renovación del terreno, por una extensión de 1.753,20m<sup>2</sup>, superficie ratificada en la comunicación 13221700-0451-P de 3 de junio de 2008 emitida por el Técnico de Propiedades; además, el Director Provincial del IESS el 30 de junio de 2008 presentó la demanda por desahucio ante el Juez Décimo de lo Civil de Pichincha en la que solicitó la terminación del contrato.

El Director Provincial de Pichincha del IESS, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0195-ABI-SEC, en comunicación recibida el 7 de junio de 2017, mencionó:

**"...b. Proceso especial de desahucio 17310-200-0698.-** Los procesos judiciales se inician en el año 2008 y desde la fecha de su inicio y durante toda su tramitación su impulso es de EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD de la Procuraduría General del IESS,... Pues sólo al abogado patrocinador corresponde el impulso, seguimiento y tramitación oportuna del juicio.... - f. **Diferencias en cánones de arrendamiento.-** ... Por otra parte, con Memorandos Números ..., solicité al Director Nacional de Infraestructura y Equipamiento y al Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica, que cumpla con lo dispuesto por los órganos de control tales como la Superintendencia de Bancos y Seguros y la Contraloría General del Estado respecto de la revalorización, modelo de valoración y actualización de cánones de arrendamiento,... Por otra parte, oportunamente y mediante Memorando No. CIENTO NOVENOS Y CUATRO 144

*IESS-DPP-2013 0497-M, solicité al titular de la Procuraduría General del IESS que reporte el estado en que se encontraban los procesos judiciales a su cargo,...*

Lo expresado por el Director Provincial de Pichincha que actuó entre el 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014 no modifica el comentario de auditoría, en razón de que la Procuraduría General del IESS puede impulsar las causas que están planteadas a pedido del Director Provincial de Pichincha, pues una de sus atribuciones y deberes constante en el artículo 38 de Ley de Seguridad Social es la administración de los inmuebles; sin embargo, en el presente caso no se encontró ningún documento en el que solicite a la Procuraduría General, el inicio de la mencionada causa.

La ocupante del predio ubicado en la calle Veracruz y Juan Galindez, mediante comunicación de 12 de junio de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 5 de junio de 2017, manifestó:

*"...1.- Alcance del examen.- ... el equipo de control NO tiene atribución o facultad alguna que le permita considerar hechos ocurridos con anterioridad a dicho período y peor aún sustentar resultados y conclusiones considerando dichos hechos. -2. Resolución No 350 del Consejo Directivo.- ... el equipo de control, en el período del alcance del examen especial, ..., tiene competencia o facultad para analizar y pronunciarse sobre los arriendos, de aquellos inmuebles de propiedad del IESS, CUYOS PROCESOS DE CONTRATACION EJECUCION Y SUSCRIPCION DE LOS RESPECTIVOS CONTRATOS, se efectuaron con sujeción a las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL", aprobado mediante Resolución C.D.350, el 18 de enero de 2011, NO ASI los arriendos de inmuebles que se mantengan desde años anteriores a la aprobación del citado Reglamento, pues su análisis y aplicación en el período examinado y específicamente en el caso que nos ocupa es ilegal y arbitrario el pretender imputar como obligatoria su observancia y aplicación.- Por último cabe insistir que el equipo de control no considera que NO EXISTE CONTRATO SUSCRITO, en los términos previstos en la Resolución C.D.350, ....-Cabe señalar que el último contrato fue suscrito el 29 de octubre de 1996, con vigencia del 1 de septiembre de 1996 hasta el 31 de agosto de 1998, ...es decir, entre la finalización de la relación contractual, 31 de agosto de 1998 y el 1 de enero de 2016 (sic), fecha de inicio del período del alcance del examen, han transcurrido aproximadamente 13 años 4 meses, hechos que no valora objetivamente el equipo de control... -4. Antecedentes y Objeto del Contrato de arrendamiento del bien inmueble.- ... .- El hecho de que el arrendatario haya construido con sus recursos un pequeño cuarto y una bodega, rudimentarias, espacios destinados para gestionar las actividades administrativas del ASERRADERO, así como para efectos de cuidar las herramientas y la mercadería propias del negocio, por ningún concepto ... permite ... calificar que ha cambiado el objeto del contrato, que es el arrendamiento de un terreno. (...) la Dirección Provincial de Pichincha del*  
*CIENTO NOVENTA Y CINCO*



*IESS, en esa época y hasta la presente fecha, NO arrendó una vivienda u oficina construidos por dicha institución pública, para que el arrendatario a su vez de conformidad con el correspondiente objeto contractual lo utilice,..."*

Lo mencionado por la referida ocupante ratifica el comentario de Auditoría, toda vez que el 20 de enero de 2012 su padre fue notificado con el desahucio, por lo que tenía conocimiento de que no era voluntad del IESS continuar con la relación contractual por ser ajena a sus intereses institucionales; sin embargo, no desocupó ni entregó el inmueble y la ocupante continuó utilizándolo sin la suscripción de un instrumento legal.

### Conclusiones

- El Arrendatario con RUC 1700202847001, efectuó construcciones sin autorización del IESS, las que quedaron a favor del arrendador según lo establecido en la cláusula Quinta del contrato; además, una vez notificado con el desahucio, esto es, el 20 de enero de 2012, en conocimiento de que el IESS no tenía la voluntad de continuar con la relación contractual por ser ajena a sus intereses institucionales, no desocupó ni entregó el inmueble; así también, la Ocupante del predio San José de Iñaquito Veracruz y Juan Galindez, quien es hija del arrendatario, continuó utilizando el inmueble sin informar este particular al IESS, lo que ocasionó que no se actualice la pensión locativa, ya que para utilizar la letra a) el arrendatario debió presentar un plan de negocios que se elabora al iniciar una actividad comercial, posteriormente corresponde calcular a base de las ventas brutas declaradas al SRI, que para el caso que nos compete, en el 2014, el Arrendatario generó ingresos por 298 578,04 USD, en tal razón al aplicar la fórmula de la letra a) si consideramos estos ingresos, el resultado es 31 969,04 USD, valor que sobrepasa el límite máximo para pensiones arrendaticias establecidas en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, por lo que correspondía aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350 con un canon arrendaticio es 4 222,29 USD para el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014, existiendo una diferencia no recaudada por 145 695,24 USD, sin precautelar los intereses institucionales.
- Los Directores Provinciales de Pichincha del IESS, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no presentaron el correspondiente juicio de terminación del contrato que permita dar por concluida la relación contractual existente entre

las partes, lo que ocasionó que el arrendatario continúe utilizando el inmueble; así como, también su hija; sin actualizar el valor de la pensión locativa; toda vez que con la aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el canon arrendaticio es 4 222,29 USD para el período desde el 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2014, existiendo una diferencia no recaudada por 145 695,24 USD, sin precautelar los intereses institucionales, así como, que en el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios" se refleje un saldo por cobrar por un total de 4 303,02 USD, mismos que se encuentran registrados contablemente en cuentas por cobrar.

### **Recomendación**

#### **Al Director Provincial de Pichincha**

29. Iniciará las acciones legales para que la ocupante del predio, quien es hija del arrendatario fallecido desocupe y entregue el inmueble de propiedad del IESS ubicado en la calle Veracruz entre Naciones Unidas y Juan Galindez, precautelando los intereses institucionales.

#### **Procesos especiales de consignación con las firmas y rúbricas del arrendatario, quien falleció el 26 de enero de 2015**

La consignación es un proceso especial que ampara al arrendatario de un predio en el caso en que el arrendador se rehusare o eludiere a recibir la pensión locativa. Al respecto, los artículos 1615 del Código Civil y 53 de la Ley de Inquilinato establecen lo siguiente:

*"...Artículo 1615.- Consignación es el depósito de la cosa que se debe, hecho a virtud de la repugnancia o no comparecencia del acreedor a recibirla, y con las formalidades necesarias, en manos de una tercera persona ...- Artículo 53. El arrendador está obligado a recibir la pensión de arrendamiento que se le ofreciere en tiempo oportuno, y a conferir el recibo correspondiente- Si el arrendador rehusare o eludiere recibir la pensión de arrendamiento, el inquilino podrá depositarlo ante el respectivo Juez de Inquilinato, quien otorgará el comprobante de haberse hecho el depósito a la orden del arrendador. El Juez, bajo su responsabilidad y dentro de las cuarenta y ocho horas subsiguientes, ordenará notificar el depósito al arrendador en el lugar que, al efecto, indicará el arrendatario. El comprobante de depósito será suficiente prueba para el arrendatario.- La diligencia del depósito no causará derechos judiciales..."*

*CUENTA NOVENA Y SIETE*

No se encontró evidencia documental en donde conste que las autoridades del IESS en su calidad de arrendador se negaron a recibir la pensión de arrendamiento por parte de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847, en calidad de Arrendatario; por otro lado, realizaron acciones que permitan o sirvan de mecanismo para dar por concluida la relación contractual existente entre las partes; tales como: el desahucio que fue notificado al Arrendatario el 20 de enero de 2012; y, la presentación de la declaración juramentada ante la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales con sede en el Distrito Metropolitano de Quito signada con el número 17404-2014-5580G, realizada el 3 de diciembre de 2014 por la Directora Provincial de Pichincha del IESS, del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; solicitud que fue calificada por el Juez el 8 de diciembre de 2014 y ordenó que la compareciente concurra a esa Judicatura en día y hora hábiles; sin embargo, el 17 de diciembre de 2015, el Juez señaló que en razón de haber transcurrido 145 días sin dar impulso al proceso, el 25 de febrero de 2016, declaró el abandono de la causa.

Ante este hecho, el Abogado de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica presentó un escrito el 10 de marzo de 2016 en el que solicitó a la Autoridad competente revoque el auto de abandono y señale día y hora para que el actor comparezca y rinda la respectiva declaración juramentada, petición atendida mediante auto de nulidad de 7 de abril de 2016, en los siguientes términos:

*“...Revisado el expediente, se desprende que, por un lapsus calami, con fecha jueves 25 de febrero del 2016, las 13h31, se ha dictado auto de abandono de la presente causa, lo que violenta el trámite, según lo dispone el Art. 247 numeral 2 del Código Orgánico General de Procesos; por lo tanto, se declara la nulidad de dicho auto de abandono, quedando el proceso en estado de retomarlo.- Se dispone que la parte accionante, concurra a esta judicatura, el día jueves 14 de Abril del año 2016, a las 10h00, con la finalidad de que cumpla con la diligencia de declaración juramentada...”*

Al respecto, no consta evidencia documental de que la Directora Provincial de Pichincha del IESS, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, haya comparecido a realizar la declaración juramentada el día jueves 14 de abril del año 2016, a las 10h00, lo que originó que en este proceso no se realice la diligencia procesal señalada, lo que limitó contar con un documento habilitante que permita proponer cualquier acción judicial enmarcada dentro de la Ley tendiente a dar por concluida la relación contractual existente entre las partes.

CUENTA NOVENTA Y OCHO

El Arrendatario, en conocimiento de que el IESS no tenía la voluntad de continuar la relación contractual por ser ajena a sus intereses institucionales, no desocupó ni entregó el inmueble; sin embargo, en el período analizado, realizó consignaciones por concepto del pago de cánones de arrendamiento; quien falleció el 26 de enero de 2015; no obstante, se continuó presentando consignaciones en las Unidades Judiciales de lo Civil y Juzgados de Inquilinato y Relaciones Vecinales del cantón Quito, con las firmas y rúbricas del arrendatario, conforme se presenta en los siguientes hechos:

En el reporte denominado "Consulta datos personales del afiliado en el Registro Civil", del sistema de Historia Laboral y en la "Inscripción de Defunción" proporcionada por el Delegado de la Dirección de Información Registral de la Dirección General del Registro Civil, Identificación y Cedulación, consta que la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847, Arrendatario del IESS falleció el 26 de enero de 2015; sin embargo, en el sistema de consulta de causas de la Función Judicial [www.consultas.funcionjudicial.gob.ec](http://www.consultas.funcionjudicial.gob.ec), se verificó que con la firma del arrendatario a partir de la fecha de su deceso y hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, fueron presentados diez trámites especiales de consignación, con el objeto de cancelar las pensiones locativas, según consta de la siguiente captura de pantalla:

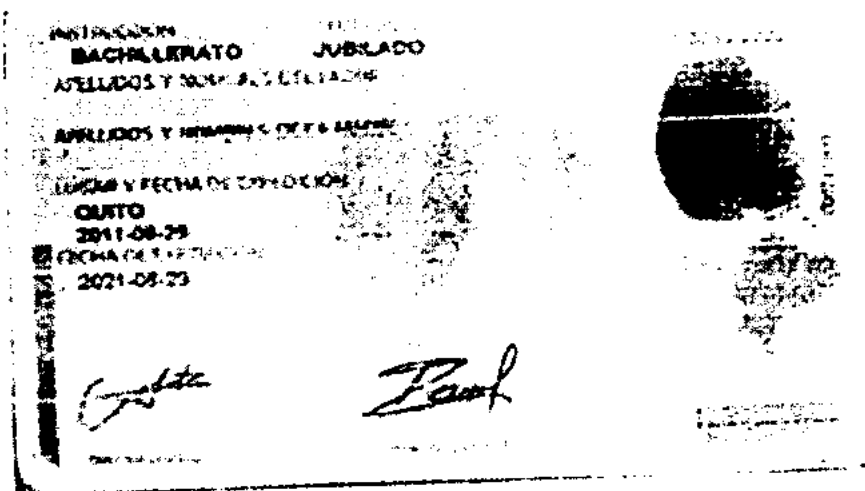
No.	Fecha de ingreso	No. Causa	Registro Procesales
1	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
2	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
3	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
4	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
5	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
6	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
7	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
8	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
9	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL
10	2015-01-26	1700202847	Registro de Defunción de MAYA SANCHEZ RAFAEL

CIENTO NOVENTA Y NUEVE 21

Los diez procesos fueron presentados a partir del 18 de marzo de 2015 y el arrendatario con cédula de ciudadanía 1700202847, falleció el 26 de enero de 2015, de los cuales se obtuvo en las correspondientes unidades judiciales la documentación de tres procesos, correspondiendo el primero a noviembre y diciembre de 2015 por 392,44 USD; y, el segundo y tercero a: enero, febrero, marzo y abril de 2016, por 784,88 USD; presentados en la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito provincia de Pichincha el 25 de septiembre de 2015; y, 7 de enero y 10 de marzo de 2016, respectivamente, determinándose que las causas referidas fueron presentadas luego de transcurrir 242, 346 y 409 días posteriores a su fallecimiento, en los siguientes términos:

*"... con (sic) cedula de ciudadanía número 1700202847, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de edad, comerciante, domiciliado en esta ciudad de Quito, respetuosamente comparezco ante usted y digo: - Soy arrendatario de un inmueble ubicado en las calles Veracruz No- 715 y Galindez de esta ciudad de Quito, inmueble que es propietario el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y por el cual en la actualidad me encuentro obligado a pagar un canon arrendaticio mensual de **CIENTO NOVENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTE Y DOS CENTAVOS, incluido I.V.A por cada mes.- Con el antecedente citado, al amparo de lo que dispone el Art. 53 de la Codificación de la Ley de Inquilinato y por cuanto mi arrendador representado por la Directora Provincial de Pichincha y REPRESENTANTE LEGAL . ABG. ...., se ha negado a recibir las pensiones locativas, acudo ante su autoridad y consigno la cantidad de ....Mis notificaciones las recibiré en el casillero judicial Nro. 4177, y correo electrónico .... perteneciente al Dr. ...., profesional a (sic) quién autorizo suscriba los escritos necesarios.- Firmo con mi abogado patrocinador ....Mat. 6127 C.A.P ...."***

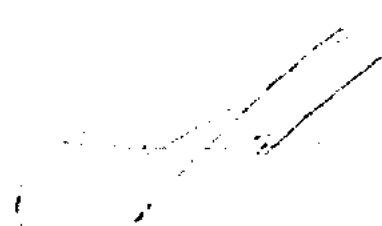
En la cédula de ciudadanía del Arrendatario y en los escritos, constan las siguientes firmas:



Documentos 24

Escrito de 25 de septiembre de 2015

Firmo con mi abogado patrocinador.




Abogado  
Mat. 6127.C.A.P

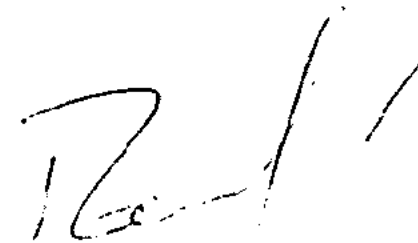


Escrito de 7 de enero de 2016

Firmo con mi abogado patrocinador.




Abogado  
Mat. 6127.C.A.P

Sr. 

Escrito de 10 de marzo de 2016

Firmo con mi abogado patrocinador.



Abogado  
Mat. 6127.C.A.P

Sr. 

Las causas descritas fueron signadas con los números 17230-2015-03340G;  
17230-2016-00100G y, 17230-2016-01147G.  
DOSCIENTOS UN OROS

En el primer caso, el Juez que avocó conocimiento del proceso, el 14 de octubre de 2015 *“calificó la petición como clara y precisa”* y ordenó que se notifique con el depósito realizado por el actor a la Directora Provincial de Pichincha del IESS para los fines legales pertinentes; el 18 de diciembre de 2015 el Secretario de la Unidad Judicial sentó la razón respectiva en la que comunicó que la referida Directora ha sido legalmente citada mediante boletas entregadas a terceros por Correos del Ecuador, las mismas que fueron agregadas al proceso mediante providencia dictada por el Juez el 4 de enero de 2016. Mediante escrito de 13 de julio de 2016, el Abogado - apoderado de la Directora Provincial de Pichincha compareció y solicitó la entrega del pago efectuado por la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847; así también, requirió que la Autoridad Judicial disponga el desglose de los documentos originales aparejados al escrito de comparecencia, mismos que sirvieron de habilitante para realizar el retiro de lo consignado; petición que fue atendida el 5 de agosto de 2016 por el Juez de la causa, concediendo lo requerido por el compareciente y oficiando al Gerente de BanEcuador para que entregue la suma de 392,44 USD.

En el segundo caso, la Autoridad competente que avocó conocimiento de la causa, mediante auto inicial de 15 de marzo de 2016, ordenó que:

*“...previo a proveer lo que en derecho corresponda y bajo prevenciones legales de acuerdo con el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, la accionante en el término de 3 días comparezca a esta Unidad Judicial Civil con el objeto de efectivizar la consignación ofrecida en la petición que antecede...”*

Una vez realizada la consignación respectiva, mediante providencia de 22 de marzo de 2016 el Juez que sustanció la causa ordenó que se comunique y entregue el monto consignado a la Directora Provincial de Pichincha, quien fue citada el 28 de marzo de 2016 con boleta única, acto que se agregó al expediente el 4 de abril de 2016, mediante la razón sentada por la actuario, conforme consta en la información publicada en el portal [www.consultas.funcionjudicial.gob.ec](http://www.consultas.funcionjudicial.gob.ec).

En el tercer caso, el 21 de marzo de 2016, el abogado patrocinador con la firma del arrendatario, luego de 446 días de su defunción, mediante escrito solicitaron al Juez que conoció la presente causa que ordene el archivo del proceso, en razón de que ya se realizó la consignación dictada mediante providencia de 15 de marzo de 2016

DOSCIENTOS DOS *22*

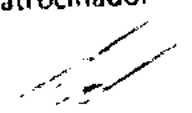
dentro del expediente 17230-2016-00100G, conforme consta en el comprobante 17-23-000-1923, a través del cual el abogado patrocinador del arrendatario depositó el monto a consignar; ante esto, el 30 de marzo de 2016, la Autoridad sustanciadora del proceso, señaló:

*"...la petición que antecede es procedente y se la admite a trámite, el solicitante comparezca a esta judicatura y deposite los cánones arrendaticios indicados. Agréguese al proceso el escrito presentado en el que solicita el archivo de la causa. A petición de parte y por no ir en contra de ninguna norma legal se dispone el archivo de la presente causa..."*

En el escrito de 21 de marzo de 2016, constan las siguientes firmas:


Por ser legal mi pedido se me proveerá conforme a derecho

Firmo con mi patrocinador

Dr.   
Abogado  
Mat. 6127. C.A.P.

Por lo expuesto, las tres causas generadas dentro del sistema judicial ecuatoriano con el objeto de consignar las pensiones locativas por el arrendamiento del lote que forma parte del predio 415426 denominado San José de Ñaquito y el escrito en el que se solicitó el archivo del último proceso citado, fueron presentadas con las firmas y rúbricas del Abogado Patrocinador con matrícula profesional 6127 CAP y de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847; sin embargo, el arrendatario falleció el 26 de enero de 2015, por tanto las firmas constantes en las demandas fueron registradas en forma posterior a su deceso, es decir, luego de transcurridos 242, 346, 409 y 446 días, respectivamente.

La Ocupante del predio San José de Ñaquito Veracruz y Juan Galindez, hija del arrendatario, en comunicación recibida el 19 de mayo de 2017, remitió al equipo de auditoría, las copias de los certificados de depósitos judiciales efectuados, en los que se incluyen los de números: 17-40-400-0039, 17-40-400-0191, 17-40-400-0218, 17-40-400-0485, 17-40-400-0501, 17-23-000-1097, 17-23-000-1923, 17-23-000-2354, 17-23-000-2971 de 18 de marzo, 30 de abril, 11 de mayo, 5 y 17 de

DOS CIENTOS TREES 



agosto y 19 de octubre de 2015; y, 16 de marzo, 13 de julio y 7 de diciembre de 2016, en su orden, fechas posteriores a la defunción de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847, lo que demuestra que conocía del cometimiento de estas actuaciones que iban en perjuicio del IESS.

Además, en el portal [www.sri.gov.ec](http://www.sri.gov.ec), consta que el arrendatario, con cédula de ciudadanía 1700202847, obtuvo el Registro Único de Contribuyentes RUC 1700202847001, en el que refleja registrado su establecimiento en el inmueble ubicado en las calles Veracruz y Mañosca; RUC que se encuentra en estado Pasivo a partir del 26 de enero de 2015, fecha de su fallecimiento, como se demuestra:

**SRI**

**Documentado**

Respetable contribuyente - Identificación de empresas

Nombre legal del contribuyente

AutORIZACION DE DOCUMENTOS

Razón Social: [REDACTED]

RUC: [REDACTED]

Estado: [REDACTED]

N.º de Documento	Fecha de Emisión	Fecha de Vigencia	Estado de Contribuyente
101	16-ENERO-2015	16-ENERO-2015	PASIVO

**SRI**

**Documentado**

Respetable contribuyente - Situación del contribuyente

Nombre legal del contribuyente

AutORIZACION DE DOCUMENTOS

Razón Social: [REDACTED]

RUC: 1700202847001

Nombre Comercial: [REDACTED]

Estado de Contribuyente en el RUC: Pasivo

Categoría de Contribuyente: [REDACTED]

Tipo de Contribuyente: [REDACTED]

Obligado a llevar Contabilidad: [REDACTED]

Actividad Económica Principal: [REDACTED]

Fecha de inicio de actividades: [REDACTED]

Fecha de cese de actividades: 26-01-2015

Fecha cese de actividades: [REDACTED]

Fecha actualización: 03-04-2015

DOScientos wATRO



actividad comercial, posteriormente corresponde calcular a base de las ventas brutas declaradas al SRI, que para el caso que nos compete, según consta en el oficio 917012017OSTN001086 de 4 de julio de 2017 emitido por el Jefe Nacional del Departamento de Asistencia al Ciudadano del SRI, en el año 2014 el Arrendatario generó ingresos por 298 578,94 USD, en tal razón al aplicar la fórmula de la letra a) si consideramos estos ingresos, el resultado es 31 969,04 USD, valor que sobrepasa el límite máximo para pensiones arrendaticias establecidas en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, por lo que correspondía aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución CD 350 con un canon arrendaticio de 4 222,29 USD para el periodo desde el 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2015; y 4 532,75 USD para el año 2016.

El Abogado Patrocinador de la causa con matrícula profesional 6127 CAP, inobservó con su accionar el artículo 330, numerales 2 y 3 del Código Orgánico de la Función Judicial que versan sobre los deberes del abogado en el patrocinio de las causas y que al respecto, señalan:

*"... 2. Patrocinar con sujeción a los principios de lealtad, probidad, veracidad, honradez y buena fe; -3. Defender con sujeción a las leyes, la verdad de los hechos y las normas del Código de Conducta en el Ejercicio Profesional que será dictado por el Consejo de la Judicatura..."*

El Arrendatario con cédula de ciudadanía 1700202847, una vez notificado con el desahucio, esto es, el 20 de enero de 2012 en conocimiento de que el IESS no tenía la voluntad de continuar con la relación contractual por ser ajena a sus intereses institucionales, no desocupó ni entregó el inmueble; así también, la ocupante del predio, hija del arrendatario, luego del deceso de su padre el 26 de enero de 2015, continuó utilizando el inmueble sin informar este particular ni tener relación contractual con el IESS; además, remitió al equipo de auditoría las copias de los certificados de depósitos judiciales efectuados de números: 17-40-400-0039, 17-40-400-0191, 17-40-400-0218, 17-40-400-0485, 17-40-400-0501, 17-23-000-1097, 17-23-000-1923, 17-23-000-2354, 17-23-000-2971 de 18 de marzo, 30 de abril, 11 de mayo, 5 y 17 de agosto y 19 de octubre de 2015; y, 16 de marzo, 13 de julio, 7 de diciembre de 2016, en su orden, fechas posteriores a la defunción del referido arrendador con cédula de ciudadanía 1700202847.

*Doscientos seis*

El Abogado Patrocinador de la causa con matrícula profesional 6127 CAP, presentó trámites especiales de consignación de las pensiones locativas por el arrendamiento del lote que forma parte del predio 415426 denominado San José de Iñaquito, en las Unidades Judiciales de lo Civil y Juzgados de Inquilinato y Relaciones Vecinales del cantón Quito, las que fueron presentadas con las firmas y rúbricas de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847; sin embargo, el arrendatario falleció el 26 de enero de 2015 por tanto las firmas se registraron en forma posterior a su deceso, luego de transcurrir 242, 346, 409 y 446 días; además, la ocupante del predio continuó utilizando el inmueble de propiedad del IESS sin tener una relación contractual con dicha institución y se consignó a nombre del arrendatario su padre una pensión locativa desactualizada; incumpliendo lo dispuesto en el artículo 83 números 1 y 12 de la Constitución de la República del Ecuador e inobservando con su accionar los artículos 26; 330, numerales 2 y 3; 323; y, 335 del Código Orgánico de la Función Judicial.

La Directora Provincial de Pichincha del IESS por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, presentó el 3 de diciembre de 2014 ante la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales con sede en el Distrito Metropolitano de Quito una declaración juramentada; sin embargo, desde la providencia de 22 de mayo de 2015 hasta la de 17 de diciembre de 2015 transcurrieron 145 días sin que dicha servidora de impulso al proceso, lo que permitió que el Juez mediante decreto de 25 de febrero de 2016, declare el abandono de la causa, por lo que el 10 de marzo de 2016 solicitó a la autoridad competente revoque el auto de abandono y señale día y hora para comparecer y rendir la respectiva declaración juramentada, petición atendida mediante auto de nulidad de 7 de abril de 2016; pero no compareció a realizar la declaración juramentada el jueves 14 de abril del 2016, lo que permitió que no se cuente con un documento habilitante que permita presentar un demanda a fin de dar por terminado la relación contractual con él arrendatario; tampoco, dispuso se retiren las siete consignaciones realizadas en su período de actuación; y, el Director Provincial de Pichincha del IESS, que actuó durante el período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no presentó una declaración juramentada que le permita presentar iniciar una acción judicial enmarcada dentro de la Ley tendiente a dar por concluida su voluntad contractual, por otra parte también no dispuso se retiren dos consignaciones y efectúe el respectivo registro contable; lo que originó que tanto el Arrendatario con cédula de

*Doscientos siete*

ciudadanía 1700202847, fallecido el 26 de enero de 2015; así como, a posteriori la hija del fallecido Arrendatario, con cédula de ciudadanía 1705391603, continúen ocupando el predio sin tener una relación contractual con el IESS.

Lo expuesto, además ocasionó que terceras personas dispongan arbitrariamente del inmueble de propiedad del IESS, que no se actualice la pensión locativa, pues con la aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D. 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el canon arrendaticio fue de 4 222,29 USD para 2015; y, 4 532,75 USD para 2016; y, que exista un perjuicio económico al IESS por 100 855,71 USD, como se demuestra:

Año	Avalúo Comercial Terreno	M <sup>2</sup> Terreno	Valor M <sup>2</sup> en	M <sup>2</sup> Edificadas (A)	M <sup>2</sup> P <sup>2</sup> (B)	Canon según Resolución 350		Canon arrendatario por el Arrendatario y ocupante del mes		Diferencia
						Mensual (A/B)	Anual	Mensual	Anual	
2015	6 442 099,00	22 291,00	289,00	1 753,20	506 674,80	4 222,29	50 667,48	175,20	2 102,40	-48 565,08
2016	6 915 782,75	22 291,00	310,25	1 753,20	543 930,30	4 532,75	54 393,03	175,20	2 102,40	-52 290,63
Diferencia en canon pagado por el ubicado en la calle Venezuela y Ciudad RUC: 1700202847							105 060,51		4 204,80	- 100 855,71

Los Directores Provinciales de Pichincha del IESS, incumplieron lo dispuesto en el artículo 22 Deberes de las o los servidores público, letras a) y b) de la LOSEP; 33.- Anticipación del arrendador, de la Ley de Inquilinato, letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; 22.- De la administración de los contratos del Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, expedido por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, que se citan a continuación; y, las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del control 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales y 401-03 Supervisión.

“... Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013.- **3. DIRECCIÓN PROVINCIAL.-** La Dirección Provincial tendrá las siguientes funciones y responsabilidades.- m) Administrar los contratos de arrendamiento..., inmuebles de uso administrativo del IESS, y de protección física de las instalaciones, equipos y dependencias del Instituto, en su circunscripción...”  
 DOSCIENTOS OCHO

*Reglamento para el arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del IESS, expedido por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011.- 22.- De la administración de los contratos.- Los Directores Provinciales...son responsables de la correcta administración y control de los contratos de arrendamiento...".*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0186, 0187, 0196 y 0197-ABI-SEC de 24 y 25 de mayo de 2017 a la ocupante del predio San José de Iñaquito Veracruz y Juan Galindez, Abogado Patrocinador, Directores Provinciales de Pichincha, en su orden, recibiendo las siguientes respuestas:

La ocupante del predio San José de Iñaquito Veracruz y Juan Galindez, en comunicación de 29 de mayo de 2017, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0186-ABI-SEC, señaló:

*"... Lo comentado sustenta que la "ocupante del terreno de propiedad del IESS" consignó las pensiones locativas en los juzgados de inquilinato. Cabe señalar que el 29 de mayo de 2017, he consignado el canon arrendaticio correspondiente al mes de mayo de 2017.- Por otra parte, como es obvio la disposición es aplicable al IESS y por ningún concepto se puede vincular a la suscrita, que ocupa el bien inmueble, además no responde a la realidad de los hechos, pues pese a que consta en los mismos resultados provisionales, al referirse que la consignación es un proceso especial que ampara al arrendatario, en forma incoherente desconoce el proceso que de conformidad con la Codificación de la Ley de Inquilinato se ha tramitado ante el Juez competente.-El examen especial es a los arriendos de bienes inmuebles de propiedad del IESS, en la Dirección Provincial de Pichincha y dependencias relacionadas, razón por la cual considero que el pronunciarse y juzgar las acciones adoptadas por la suscrita o por el IESS, ante los jueces competentes, se encuentran fuera del motivo y alcance del examen, pues el Juez de Inquilinato o el Juez de lo Civil, según hayan canalizado los partes la causa, son las autoridades que resolverán lo que en derecho corresponda... insisto **NO** procede determinar un canon de arrendamiento sustentándose exclusivamente en su criterio y a base de este pretender aplicar la fórmula establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D 350, esto es,  $Y=10\%*A/12$ , misma que su aplicación es para "inmuebles destinados para vivienda u oficinas", que no es el caso, pues insisto el arrendamiento fue de un terreno sin ninguna construcción realizada por parte del IESS. - ... DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1856 DEL TÍTULO XXV DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CODIGO CIVIL, ESTABLECE QUE "...EL ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO EN QUE LAS DOS PARTES SE OBLIGAN RECIPROCAMENTE, LA UNA A CONCEDER EL GOCE DE UNA COSA, O A EJECUTAR UNA OBRA O PRESTAR UN SERVICIO, Y LA OTRA A PAGAR POR ESTE GOCE, OBRA O SERVICIO, UN PRECIO DETERMINADO...", EN TAL VIRTUD DE NO EXISTIR UN CONTRATO*

*DOSCIEN TOS NUEVE*

LEGALMENTE SUSCRITO, NO ES VINCULANTE PARA EL POSIBLE ARRENDATARIO U "OCUPANTE DEL INMUEBLE" ...TAMPOCO LA RESOLUCIÓN C.D.350 PUEDE SER APLICADA, EN EL CASO QUE NOS OCUPA, SI SE CONSIDERA QUE DESDE AÑOS ANTERIORES A SU EMISIÓN ..., EL "OCUPANTE DEL LOTE DE TERRENO" HA PROCEDIDO A LA CONSIGNACIÓN DEL CANON ARRENDATICIO... Plan de Negocios ... su objeto y estructura es demostrar la viabilidad del negocio... el valor del canon de arrendamiento, determinado sobre una base técnica y sólida. - ... Debo manifestarle que los 1.753,20 m2 que usted utiliza en la columna "m2 arrendados (b)" del cuadro que antecede para el cálculo de una supuesta diferencia no recaudada... Pese a que el contrato no se encuentra suscrito por el arrendador, siendo la suscripción de las partes, condición esencial para su legalidad, en esta ocasión usted para el cálculo de los metros cuadrados, si considera como válida la información de dicho documento.- ... insisto una vez más, que el único documento que existe desde esta fecha hasta la actualidad, es el Acta de Entrega Recepción suscrita el 1 de septiembre de 1996, en la que se deja constancia la entrega de un terreno de 1000m2... Como es de su conocimiento, el IESS a base del certificado de defunción, inmediatamente producido el deceso de un afiliado, condición que tenía mi padre, procede al registro para otorgar los respectivos beneficios, así como para cancelar sus prestaciones y obligaciones, entonces no puede afirmar que el IESS no conocía de su fallecimiento, tal es así que a partir de su deceso, el BIESS liquidó las obligaciones que mantenía por préstamo quirografario y mi señora madre empezó a percibir el seguro de muerte "Montepío", además de que recibió el servicio mortuario. - ...sin tener ninguna competencia, se pretende juzgar las actuaciones de la suscrita respecto a las fechas en que consignó los valores ante el Juez competente por arrendamiento, es decir, supuestamente "el error" fue que ante el fallecimiento de mi padre, yo asuma la obligación de pago y siga consignando los valores. Las Providencias dictadas por el Juez que sustanció la causa en las que ordena que se comunique y entregue los montos consignados, no pueden considerarse bajo ningún concepto o circunstancia en la que se haya procedido, parte del motivo y alcance del examen. -Los hechos descritos analizados en forma objetiva, permiten concluir que desde el año 2008, la suscrita solicitó como arrendataria la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento, en igual sentido, efectuó la solicitud mi señor padre, sin obtener respuesta alguna por parte del Director Provincial de Pichincha del IESS. Lo expuesto demuestra la buena fe de la suscrita para tratar de regularizar la situación del uso del terreno de propiedad del IESS, y no como se pretende revelar los hechos en los resultados provisionales...".

El Abogado Patrocinador en comunicación recibida el 1 de junio de 2017, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0187-ABI-SEC, señaló:

"....Si bien es cierto que las consignaciones que yo he realizado, todas absolutamente todas yo siempre hice los escritos y los he enviado con el empleado que mandaban a mi oficina a retirar los mismos para que sean firmados, hecho los mismos, (sic) me los remitian nuevamente a mi oficina con la finalidad que yo firme y los presente ante la autoridad competente, y pueda realizar la correspondiente consignación, es decir jamás en mi presencia firmaron o firmo (sic) dichas consignaciones en mi oficina, es decir que yo realmente nunca CONOCÍ ni físicamente menos por fotografía al señor ...,  
DASCIENOS DIEZ 24

pues repito el empleado del indicado señor o de la hija se acercaba a mi despacho y retiraba el escrito para luego proceder a entregarme y realizar el trámite de consignación. -Cabe destacar que por intermedio de la comunicación provisional de resultados, llego a conocer que el señor ... ha fallecido, todo lo cual y como es obvio sorprendió (sic) grandemente, pues era un hecho que jamás conocí por parte de los familiares, pues repito yo me entere de este suceso el día que me llamaron para notificarme con la notificación, en virtud que en este mismo día llame al empleado para pedirle la dirección donde funcionan con el negocio puesto que yo no conocía este lugar y en este día me entere por medio de la comunicación o citación realizadas por ustedes a ellos la misma que fue a nombre de la hija del señor ..., fue entonces cuando le conocí y tuve conocimiento que a la persona al cual yo estaba patrocinando según la Jefa de Auditoría aún después de sus días, recalcando que jamás fui puesto en conocimiento de este hecho por esta razón continuaba presentando y realizando tramites de consignación, incluso me llamaba un señor de apellido ... para indicarme que iban a mandarle a su empleado. - (...) Con estos antecedentes expuestos, ME OPONGO Y NIEGO CATEGÓRICAMENTE todo hecho o acto que se me pretenda relacionar en su informe de auditoría de los bienes del IESS, con el señor ..., u otra persona, como podría yo conocer de hechos que jamás se me indicaron, pues como expresé anteriormente JAMÁS CONOCÍ al señor ..., y a su hija ..., pude y tuve la suerte de conocerla recién a mediados del mes de mayo del 2017, en tal virtud la realidad de la relación contractual existente entre el IESS y el señor ..., así como desconocía la existencia o no del señor ..., y de los contratos peticiones o formularios de renovación de contratos, así como los juicios de inquilinato, por lo que no implica que yo pretenda de ninguna manera tratar de distraer las acciones que ustedes como institución con la finalidad de cobrar los cánones o recuperar los bienes de propiedad de la misma, los profesionales de derecho confiamos que nuestros clientes siempre nos cuenten la verdad, tal como ellos confían en la gestión profesional que se nos encomienda, en tal virtud no se nos puede hacer responsable de actos realizados por ellos y que se nos oculten en forma deliberada...".

La ocupante del predio San José de Iñaquito Veracruz y Juan Galindez, mediante comunicación de 12 de junio de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 5 de junio de 2017, manifestó:

"...-2. **Resolución No 350 del Consejo Directivo.**- ... el equipo de control, en el período del alcance del examen especial, ..., tiene competencia o facultad para analizar y pronunciarse sobre los arriendos, de aquellos inmuebles de propiedad del IESS, CUYOS PROCESOS DE CONTRATACION EJECUCION Y SUSCRIPCION DE LOS RESPECTIVOS CONTRATOS, se efectuaron con sujeción a las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL", aprobado mediante Resolución C.D.350, el 18 de enero de 2011, NO ASI los arriendos de inmuebles que se mantengan desde años anteriores a la aprobación del citado Reglamento, pues su análisis y aplicación en el período examinado y específicamente en el caso que nos ocupa es ilegal y arbitrario el pretender imputar como obligatoria su observancia y aplicación.- Por último cabe insistir

DOS CUENTOS DACE 27



que el equipo de control no considera que NO EXISTE CONTRATO SUSCRITO, en los términos previstos en la Resolución C.D.350, ... -3. **Procesos Especiales de Consignación.-** De lo expuesto, se desprende nuevamente que dicho Reglamento no es aplicable al caso que nos ocupa, pues el arrendamiento del TERRENO, utilizado para ASERRADERO, **NO se realizó con sujeción a dicho marco jurídico**, y en el supuesto no consentido de que el IESS quisiera durante su vigencia, aplicarlo para arrendarlo en sujeción a dicho reglamento, no es legalmente posible, en razón de que el canon arrendaticio del TERRENO, se efectuaba bajo el proceso especial de consignación a partir de 1998, ... la naturaleza del pago por consignación en ningún caso puede asimilarse a la de una solución voluntaria de la obligación, en la que haya mediado el consentimiento del acreedor para recibir el pago de la cosa debida; **precisamente, porque se ha negado a recibirlo, sea cual sea la razón, es que el deudor tiene la posibilidad de acudir a esta figura para cumplir su obligación, tal es así, que el inquilino deposita ante el Juez de Inquilinato, y que el comprobante de depósito es suficiente prueba para el arrendatario.-** Cabe señalar que desde 1998, hasta el 26 de enero de 2015, mi padre y a partir de esa fecha hasta la actualidad la suscrita, hemos consignado en el respectivo juzgado, los valores correspondientes al canon arrendaticio, .-Cabe señalar que el último contrato fue suscrito el 29 de octubre de 1996, con vigencia del 1 de septiembre de 1996 hasta el 31 de agosto de 1998, ...es decir, entre la finalización de la relación contractual, 31 de agosto de 1998 y el 1 de enero de 2016 (sic), fecha de inicio del período del alcance del examen, han transcurrido aproximadamente 13 años 4 meses, hechos que no valora objetivamente el equipo de control... -4. **Antecedentes y Objeto del Contrato de arrendamiento del bien inmueble.-** ...- El hecho de que el arrendatario haya construido con sus recursos un pequeño cuarto y una bodega, rudimentarias, espacios destinados para gestionar las actividades administrativas del ASERRADERO, así como para efectos de cuidar las herramientas y la mercadería propias del negocio, por ningún concepto ... permite ... calificar que ha cambiado el objeto del contrato, que es el arrendamiento de un terreno. (...) la Dirección Provincial de Pichincha del IESS, en esa época y hasta la presente fecha, NO arrendó una vivienda u oficina construidos por dicha institución pública, para que el arrendatario a su vez de conformidad con el correspondiente objeto contractual lo utilice, ... - ... En lo que respecta a las afirmaciones vertidas por el abogado patrocinador, respecto de las consignaciones realizadas, emitiré mi pronunciamiento, ante los jueces competentes de ser el caso...".

Lo mencionado por la referida ocupante ratifica el comentario de Auditoría, toda vez que durante el período auditado, su padre en calidad de Arrendatario hasta la fecha de su deceso y posteriormente la ocupante consignaron desde 1998 en el Juzgado de Inquilinato 175,00 USD por concepto de canon arrendaticio; sin embargo, no presentó el documento a base del cual estableció el referido valor; así como, el que evidencie que el IESS no aceptó el cobro del mismo; además, el 20 de enero de 2012 su padre fue notificado con el desahucio, por lo que tenía conocimiento de que no era voluntad del IESS continuar con la relación contractual por ser ajena a sus intereses

DOSCUENYOS DOCE 27

institucionales; sin embargo, no desocupó ni entregó el inmueble y la ocupante continuó utilizándolo sin la suscripción de un instrumento legal.

La Directora Provincial de Pichincha del IESS, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en referencia a este predio no emitió respuesta.

### Conclusiones

- La Ocupante del predio San José de Iñaquito Veracruz y Juan Galindez, hija del arrendatario con RUC 1700202847001, a quien el IESS el 20 de enero de 2012, le notificó con el desahucio y luego del deceso de su padre el 26 de enero de 2015, continuó utilizando el inmueble sin tener relación contractual con el IESS, además remitió al equipo de auditoría las copias de los certificados de depósitos judiciales efectuados de números: 17-40-400-0039, 17-40-400-0191, 17-40-400-0218, 17-40-400-0485, 17-40-400-0501, 17-23-000-1097, 17-23-000-1923, 17-23-000-2354, 17-23-000-2971 de 18 de marzo, 30 de abril, 11 de mayo, 5 y 17 de agosto y 19 de octubre de 2015; y, 16 de marzo, 13 de julio, 7 de diciembre de 2016, en su orden, fechas posteriores a la defunción de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847, lo que ocasionó que dispongan arbitrariamente del inmueble de propiedad del IESS, que no se actualice la pensión locativa, pues con la aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el canon arrendaticio fue de 4 222,29 USD para 2015; y, 4 532,75 USD para 2016; y, que exista un perjuicio económico al IESS por 100 855,71 USD.
- El Abogado Patrocinador de la causa con matrícula profesional 6127 CAP, presentó trámites especiales de consignación de las pensiones locativas por el arrendamiento del lote que forma parte del predio 415426 denominado San José de Iñaquito, en las Unidades Judiciales de lo Civil y Juzgados de Inquilinato y Relaciones Vecinales del cantón Quito, las que fueron presentadas con las firmas y rubricas de la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847; sin embargo, el arrendatario falleció el 26 de enero de 2015, por tanto las firmas constantes en las demandas se registraron en forma posterior a su deceso, luego de transcurrir 242, 346, 409 y 446 días, lo que originó que la ocupante del predio,  
DOSCIENTOS TRECE

hija del arrendatario, luego del deceso de su padre el 26 de enero de 2015, continúe utilizando el inmueble sin tener relación contractual con el IESS; y se continúe consignando una pensión locativa desactualizada, pues con la aplicación de la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el canon arrendaticio fue de 4 222,29 USD para 2015; y, 4 532,75 USD para 2016; lo que permitió que exista un perjuicio económico al IESS por 100 855,71 USD.

- La Directora Provincial de Pichincha del IESS, presentó el 3 de diciembre de 2014 ante la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales con sede en el Distrito Metropolitano de Quito una declaración juramentada; sin embargo, desde la providencia de 22 de mayo de 2015 hasta la de 17 de diciembre de 2015 transcurrieron 145 días sin que dicha servidora dé impulso al proceso, lo que permitió que el Juez mediante decreto de 25 de febrero de 2016, declare el abandono de la causa, por lo que el 10 de marzo de 2016 solicitó a la autoridad competente revoque el auto de abandono y señale día y hora para comparecer y rendir la respectiva declaración juramentada, petición atendida mediante auto de nulidad de 7 de abril de 2016; pero no compareció a realizar la declaración juramentada el jueves 14 de abril del 2016, lo que permitió que el proceso sea archivado y que no se cuente con el documento habilitante para presentar otra acción; tampoco, dispuso se retiren las siete consignaciones realizadas en su período de actuación; y, el Director Provincial de Pichincha del IESS, no presentó la declaración juramentada ni dispuso se retiren dos consignaciones y efectúe el respectivo registro contable, lo que originó que la hija del fallecido, con cédula de ciudadanía 1705391603 continúe ocupando el predio arrendado a la persona natural con cédula de ciudadanía 1700202847 posterior a su fallecimiento. La hija del arrendatario fallecido, no informó de este hecho al IESS y permaneció ocupando el predio sin tener una relación contractual con la entidad; que va desde el 26 de enero de 2015 fecha de su deceso y hasta el 31 de diciembre de 2016; además se presentó diez trámites de consignación y escritos con las firmas y rubricas del fallecido con las que se consignó el arriendo por 175,20 USD mensual; ocasionando que no se actualice la pensión locativa y ocupando el predio a nombre del fallecido arrendatario; lo que ocasionó que terceros dispongan arbitrariamente del inmueble del IESS; así como, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4, letra b) de la Resolución C.D 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, el
- DOSIENTOS CATORCE 21*

canon arrendaticio fue de 4 222,29 USD para el 2015; y, 4 532,75 USD para el 2016 exista un perjuicio económico al IESS por 100 855,71 USD.

## **Recomendaciones**

### **Al Director Provincial de Pichincha**

30. Confirmará periódicamente con el Registro Civil los datos de los arrendatarios de inmuebles de propiedad del IESS, en caso de detectar su fallecimiento, verificará el estado del predio, procesos de consignación de valores; así como, dispondrá se realice una inspección técnica para identificar si los lotes son utilizados por terceras personas, en este caso, iniciará las acciones legales que permitan su desocupación y entrega, en resguardo de los intereses institucionales.
31. Dispondrá al Coordinador Provincial de Asesoría Jurídica Pichincha el retiro de las consignaciones en las Unidades Judiciales de lo Civil y Juzgados de Inquilinato y Relaciones Vecinales, realizadas por concepto de cánones arrendaticios, lo que permitirá registrarlos tanto contablemente como en el reporte denominado "*Control Cartera de Arrendatarios*"; así como, contar con saldos actualizados por cada Arrendatario.

### **Inmuebles arrendados a la persona natural con RUC 1713211611001 sin publicarlos en el portal de compras públicas ni presentar los requisitos y garantías respectivas**

La persona natural con RUC 1713211611001, arrendó tres lotes de propiedad del IESS que forman parte de los predios: 312224, 0131156 y 412316, ubicados en la Av. De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10B, suscribiéndose los contratos de arrendamiento de código: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y dos con la misma denominación DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, el primero es de 1 de abril de 2015, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 7 de abril de 2015 y el otro sin fecha ni inscripción, que se detallan:

*DOSCIENTOS QUINCE*

Predio	Lote	Datos del Contrato			
		No.	Fecha de suscripción	Contrato	Plazo
0312224	Edificio Plaza Marquis, oficinas	DPP-SAGEP-AL-005-I-2015	2015-02-02	600,00	5 años
0131156	Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B	DPP-SAGEP-AL-001-I-2015	2015-04-01	1 522,85	5 años
412316	De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10 B	DPP-SAGEP-AL-001-I-2015	Sin fecha	600,00	5 años

En los que se presentaron las siguientes observaciones:

- En el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), no constan publicados los procesos de arrendamiento de los predios 0312224, 0131156 y 412316, ubicados en la Av. De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10B, tampoco se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009.
- En las fichas técnicas FT-DPP-SDPAGEP-2016-001, 002 y 005 de 16 de agosto de 2016, suscritas por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha en funciones entre el 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016, consta que la persona natural con RUC 1713211611001, en su calidad de Arrendatario no presentó las garantías de arrendamiento constantes en los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha, por 1 200,00 USD, 3 046,00 USD y 1 200,00 USD, en su orden, ni firmó el acta entrega recepción de los inmuebles, tampoco presentó los requisitos: informes técnico, legal y del seguro especializado, certificados de no tener obligaciones patronales pendientes con el IESS, ni de mantener valores de pago por canon arrendaticio, no constar en el buró de crédito con calificación D o E; autorización por escrito de débito de cuenta bancaria, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 7 inciso primero, 8 y 9 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011 y las cláusulas Quinta de los contratos de código DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero y *DOSCIENTOS DIECISEIS 27*

1 de abril de 2015; y, sin fecha, respectivamente; e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión, 403-12 Control y custodia de garantías.


- El documento original del contrato correspondiente al predio ubicado en las calles De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10 B, con código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 sin fecha, no consta en los archivos de la Institución, ni se inscribió en el Juzgado de Inquilinato, inobservando lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Inquilinato:

*“... Sanción por falta de inscripción.- Sin perjuicio de lo establecido por el Art. 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco Central, en la cuenta de Fondo de Operación del Tesoro...”.*

- El canon de arrendamiento mensual de los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha, se fijó a base a los informes técnicos y económicos elaborados por la Arquitecta - Líder de Infraestructura de 21 de enero de 2015, 18 de diciembre de 2014 y 12 de marzo de 2015 por 600,00 USD, 1 522,85 USD y 600,00 USD de los cuales el segundo se fijó conforme lo establecido en la Ley de Inquilinato y en el artículo 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 y de los dos restantes su valor corresponde a 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 10 939,79 USD, según se detalla:

Lote	Contrato		Informe Técnico y económico	Datos del terreno global		Valor m2	Canon según		Diferencia USD	Meses al 2016-12-31	Diferencia Total USD
	No.	M2		Avalúo comercial	M2		Contrato	Resolución			
Edificio Plaza Marquis, oficinas	DPP-SAGEP-AL-005-I-2015	160,93	2015-01-21	90 698,08	160,93	564,63	600,00	757,48	157,48	23	3 622,13
	2015-02-02										
Av. República y Mañosa, San José de Itiquito Lote B	DPP-SAGEP-AL-001-I-2015	701,88	2014-12-18	914 123,96	3 511,00	260,36	1 522,85	1 522,85	0,00	0	0,00
	2015-04-01										
De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10 B	DPP-SAGEP-AL-001-I-2015	1 020,12	2015-03-12	10 438 366,03	93 519,50	111,62	600,00	948,46	348,46	21	7 317,66
	Sin fecha										
<b>Diferencia en canon de arrendamiento:</b>											<b>10 939,79</b>

DOSCIENTOS DIECISIETE

- El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargado por el período comprendido entre el 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016, con memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016 informó a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, que una vez revisado el informe técnico – legal del predio “Edificio Plaza Marquis” de 15 de marzo de 2016, elaborado por el Arquitecto y Administradora, se concluye que los lotes no fueron entregados al arrendatario mediante la suscripción del acta de entrega – recepción; se encuentra desocupado y por tanto nunca fue utilizado, remitiendo el boletín de regularización de cargos de los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001 del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015, con un canon de arrendamiento de 600,00 USD y 1 523,00 USD por los meses de: febrero de 2015 a enero de 2016 por 7 200,00 USD.
- La Oficinista, el 4 de abril de 2016, registró en el Control de Cartera de Arrendatarios, el descargo de valores, según memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016, sin hacer ninguna observación, eliminando la deuda pendiente de la persona natural con RUC 1713211611001, por los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015 por 7 200,00 USD.
- La Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, con sumilla inserta en el memorando dispuso se revise el pedido y la Asistente de Contabilidad – Líder del Equipo de Gestión Financiera, aprobó el boletín 6376 de 11 de abril de 2016, en donde constan los asientos de regularización de cargos de arriendos, con los que se eliminaron los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015, de los meses de: febrero de 2015 a abril de 2016 por 7 200,00 USD.
- La persona natural de RUC 1713211611001, tiene como establecimiento registrado en el portal [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec), el inmueble ubicado en la Av. De los Shyris s/n entre Zuriago y el Comercio, dirección que corresponde a las oficinas A y B del edificio Plaza Marquis, según consta a continuación:  
 DOS CUENTAS DIECIOCHO 

**SRI**

Búsqueda de Datos Contribuyente

**Información del Contribuyente**

Nombre Social: \_\_\_\_\_  
 RUC: 1713211611001

Establecimiento Matriz

No. de Establecimiento	Nombre Comercial	Ubicación del Establecimiento	Estado del Establecimiento
01		FICHERA: QUITO, AV. DE LOS SHYRIS SN Y ENTRE ZURIAGO Y EL COMERCIO	Absente

- Las llaves de acceso a las oficinas A y B del Edificio Plaza Marquis, no se encuentran en la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, pues no constan en el Inventario de 17 de marzo de 2017, remitido con memorando IESS-SDPAGEP-2017-0303-M de la misma fecha.
- Mediante comunicación de 24 de agosto de 2015, la persona natural de RUC 1713211611001, presentó al Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, la factura 1307 de la misma fecha, de su garante con RUC 1709898694001, por arreglo y limpieza de las oficinas A y B del Edificio Plaza Marquis por 2 000,00 USD, tiempo durante el que estuvo ocupando el inmueble por cuanto se encontró efectuando adecuaciones al mismo.

Cabe señalar que la factura no fue cancelada por el IESS por cuanto en la cláusula Octava numeral 8.1 estipula que el arrendador no se compromete a realizar ninguna mejora y que no reconocerá ningún valor por los trabajos realizados. Además, la actividad económica del propietario de la factura es elaboración de néctar, pulpa y concentrados de frutas, lo que no guarda relación con la descripción de los trabajos realizados.

- En los informes técnicos - legales, no constan los oficios o comunicaciones de la persona natural con RUC 1713211611001, en su calidad de Arrendatario, con los que manifestó su voluntad de dar por terminados los contratos, DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015, ni se suscribió el acta respectiva, ni se hizo constar que durante un año el IESS no pudo hacer uso de estos inmuebles, pues existían contratos firmados y en vigencia; según lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil:

*Doscientos diecinueve y*



*“... Art. 1561.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales...”.*

Hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de alcance del examen especial, no se ha dado por terminado el contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015; por lo que éste continúa vigente, sin que se hayan recaudado los cánones de arrendamiento desde su fecha de suscripción y de los cuales se realizaron ajustes no justificados hasta enero y marzo de 2016 por 7 200,00 USD; quedando pendiente de recaudar de los meses de febrero a diciembre de 2016 por 6 600,00 USD, según se detalla:

Lote	Contrato		Tiempo transcurrido sin terminación del contra	Cánones Total	Ajustes		Meses impago	Valor cánones no recaudados USD
	Código/Fecha	Canon mensual			Meses	Valor USD		
Edificio Plaza Marquis, oficinas	DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 2015-02-02	600,00	23	13 800,00	12	7 200,00	11	6 600,00

- La Directora Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, suscribió un contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, ni inscripción en el Juzgado de Inquilinato, con el objeto de conceder en arrendamiento el predio denominado el Batancito Lote 10 B, ubicado en la Av. De los Tulipanes y calle De las Palmeras, en la cláusula Tercera se estableció un plazo de cinco años; en la Cuarta un canon mensual de 600,00 USD más IVA y en la Novena se le autorizó a subarrendar el inmueble; lo que se contrapone a lo dispuesto por el Consejo Directivo del IESS en la Resolución C.D. 350, numeral 17.1, pues esta figura es considerada como una causal de terminación del contrato, sin que en el expediente conste un informe debidamente motivado que justifique esta decisión.

La persona natural de RUC 1713211611001, en su calidad de arrendatario y haciendo uso de lo dispuesto en la cláusula Novena del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, suscribió un contrato de arrendamiento el 1 de octubre 2015 con la persona natural con cédula de ciudadanía 1715594683, en las cláusulas: Tercera se fijó un canon de 1 340,00 USD, en la Cuarta se estableció un plazo de cinco años y en la Quinta se determinó una Garantía por 2 680,00 USD, equivalente

*DOSCIENTOS VEINTE Y*

a dos cánones mensuales. El canon establecido en el contrato de subarriendo, supera el límite permitido para el año 2015 que es 948,46 USD, según lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato.

No se aperturó el registro de "Control Cartera de Arrendatarios" de la persona natural de RUC 1713211611001 del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, debido a que el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que actuó durante el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, no controló que se registren todos los contratos suscritos, ni los remitió a la Unidad de Contabilidad, tampoco la Directora Provincial de Pichincha que actuó durante el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 supervisó este proceso, lo que ocasionó que no se haya creado la cuenta por cobrar respectiva por el canon de arrendamiento de 600,00 USD desde el 1 de octubre 2015 al 31 de diciembre de 2016, quedando pendiente de recaudar 9 000,00 USD.

Lo comentado se presentó debido a que la Directora Provincial de Pichincha, en funciones entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, no dispuso se publique en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), los procesos de arrendamiento de los predios 0312224, 0131156 y 412316, ubicados en la Av. De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10B, tampoco se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, no exigió a la persona natural con RUC 1713211611001, en su calidad de Arrendatario que presente las garantías de arrendamiento constantes en los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha, por 1 200,00 USD, 3 046,00 USD y 1 200,00 USD, en su orden, ni le solicitó presente los requisitos, tampoco firmó el acta entrega recepción de los inmuebles; ni inscribió en el Juzgado de Inquilinato el contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha.

DOS CIENTOS VEINTE Y UNO

Además, en los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y sin fecha, fijó pensiones locativas por 600,00 USD; sin embargo, le correspondía establecer valores por 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no cobrada por 10 939,79 USD; tampoco supervisó la recaudación de los arrendamientos dentro de su jurisdicción, pues no detectó, que con el boletín 6376 de 11 de abril de 2016, se eliminaron los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015 de los meses de: febrero de 2015 a abril de 2016 por 7 200,00 USD; sin contar con su autorización, ni suscribió la respectiva acta de terminación de contratos; por lo que éstos continúan vigentes, quedando pendiente de recaudar del primer contrato de los meses de febrero a abril de 2016 por 1 800,00 USD.

Adicionalmente, en el contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, del predio denominado el Batancito Lote 10 B, en la cláusula Novena autorizó a subarrendar el inmueble; lo que se contrapone a lo dispuesto por el Consejo Directivo del IESS en la Resolución 350, numeral 17.1, pues esta figura es considerada como una causal de terminación del contrato, sin que en el expediente conste un informe debidamente motivado que justifique esta decisión; así como, tampoco supervisó el registro en cuentas por cobrar a nombre del arrendatario que suscribió el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, con un canon de arrendamiento de 600,00 USD desde octubre de 2015 a abril de 2016, por lo que no se recaudaron 4 200,00 USD.

El Director Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no supervisó la recaudación de los arrendamientos dentro de su jurisdicción pues no detectó que no se recaudó las pensiones locativas fijadas en los contratos: DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 por 4 800,00 USD; y, DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, desde mayo a diciembre de 2016 por 4 800,00 USD.

Los citados servidores incumplieron lo establecido en los artículos: 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público, 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social, 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, 14 de la Ley de Inquilinato, 4 letra b), 7 inciso primero, 8 y 9 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles

DOSCIÉNTOS VEINTE Y DOS 22

de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011, e inobservaron las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión, 403-04 Verificación de los ingresos 403-12 Control y custodia de garantías y las cláusulas Tercera y Quinta de los contratos de código DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha, respectivamente.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, por el período comprendido entre el 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016, no controló que se registren todos los contratos suscritos, ni lo remitió a la Unidad de Contabilidad, lo que ocasionó que no se aperture el registro de "Control Cartera de Arrendatarios" de la persona natural de RUC 1713211611001 del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, ni se cree la cuenta por cobrar respectiva por el canon de arrendamiento de 600,00 USD desde el 1 de octubre 2015 al 31 de diciembre de 2016, quedando pendiente de recaudar 9 000,00 USD.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, por el período comprendido entre el 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; sin contar con la autorización de la Directora Provincial de Pichincha, informó a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, que las oficinas A y B del Edificio Plaza Marquis no fueron entregadas al arrendatario mediante la suscripción del acta de entrega – recepción, que están desocupados y que no presentó la garantía ni pagó las pensiones locativas, además, remitió los boletines de regularización de cargos, a base de los que se eliminó la deuda pendiente del arrendatario de RUC 1713211611001 del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015 con un canon de 600,00 USD por los meses de febrero de 2015 a enero de 2016 por 7 200,00 USD tampoco comunicó a la Directora Provincial de Pichincha que no se notificó al arrendatario con 90 días de anticipación la decisión de dar por terminado el contrato, ni se suscribió la respectiva acta por lo que continúa vigente; quedando pendiente de recaudar de los meses de abril a mayo de 2016 por 1 200,00 USD.

Los citados servidores incumplieron lo establecido en los artículos 22 letras a), b) y g) de la Ley Orgánica de Servicio Público, inobservaron los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, 14 de la Ley de Inquilinato; inobservaron las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03

Doscientos veintidós y tres

Responsables del Control Interno, 403-04 Verificación de los ingresos 403-12 Control y custodia de garantías; e incumplieron los artículos: 4 letra b); 7 inciso primero, 8 y 9 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011; y, las cláusulas Tercera y Quinta de los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha.

La Oficinista, sin hacer ninguna observación, registró en el Control de Cartera de Arrendatarios, el descargo de valores, remitido con memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016; la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, con sumilla inserta en el memorando dispuso se revise el pedido y la Asistente de Contabilidad – Líder del Equipo de Gestión Financiera, aprobó los boletines 6376 y 2510 de 11 y 14 de abril de 2016, en donde constan los asientos de regularización de cargos de arriendos, con los que se eliminó los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015, de los meses de febrero de 2015 a abril de 2016 por 7 200,00 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22 letras a), b) y g); e, inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno y 403-04 Verificación de los ingresos.

La Arquitecta - Líder de Infraestructura elaboró los informes técnicos y económicos de 21 de enero de 2015 y 12 de marzo de 2015 que sirvieron de base para determinar el canon de arrendamiento mensual de los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y sin fecha, por 600,00 USD USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, su valor corresponde a 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 10 939,79 USD, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22 letras a), b) y g), 4 letra b) del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011; e, inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno y 100-03 Responsables del Control Interno.

El Arrendatario con RUC 1713211611001, no presentó las garantías de arrendamiento constantes en los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-  
*DOSCIENTOS VEINTE Y CUATRO*

AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015 y sin fecha, por 1 200,00 USD, 3 046,00 USD y 1 200,00 USD, en su orden, en los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y sin fecha, fijó pensiones locativas por 600,00 USD; sin embargo, le correspondía pagar valores por 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no pagada por 10 939,79 USD; tampoco objetó que con los boletines 6376 y 2510 de 11 y 14 de abril de 2016, se eliminó los valores adeudados, del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero de 2015 de los meses de febrero de 2015 a abril de 2016; ni solicitó se suscriba la respectiva acta de terminación de contratos; por lo que éstos continúan vigentes, quedando pendiente de recaudar del primer contrato de los meses de enero a diciembre de 2016 por 6 600,00 USD; y, del contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, no canceló el canon de arrendamiento de 600,00 USD desde octubre de 2015 a diciembre de 2016, por lo que no se recaudó 7 200,00 USD; además, del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 no se acercó a cancelar el canon arrendaticio de 600,00 USD desde el 1 de octubre 2015 al 31 de diciembre de 2016, quedando pendiente de recaudar 9 000,00 USD; incumpliendo lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, 14 y 17 de la Ley de Inquilinato, 4 letra b) del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011 y las cláusulas Tercera y Quinta de los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 de 2 de febrero y 1 de abril de 2015; y, sin fecha.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0100, 0101, 0105, 0106, 0116, 0123, 0127 y 0128-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, al Arrendatario, Directores Provinciales de Pichincha, de los períodos comprendidos entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; Subdirectores Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, por los períodos comprendidos entre el: 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; y, 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; Oficinista, Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, en funciones entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, y a la Arquitecta – Líder de Infraestructura, en funciones entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015.

*DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO*

La Administradora en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0160-ABI-SEC, en comunicación de 2 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, señaló:

*"...no se pudo contar con un criterio jurídico por parte del área legal de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, tal y como se corrobora en la suscripción del referido informe. De igual manera se establecen en las conclusiones que no se ha cancelado el pago oportuno de arriendos ni garantías, debido a que de acuerdo al reporte de la Base de Datos Access "Control Cartera de Arrendatarios" reflejan los registros impagos por dichos valores.- ...de acuerdo al informe técnico legal que se concluye que los lotes (sic) no fueron entregados al arrendatario mediante la suscripción del acta entrega- recepción, se encuentran desocupados y por tanto nunca fueron utilizados; en base a lo señalado mi función concluyó cuando entregué el informe técnico con respecto al estado del bien inmueble, el ingeniero ..., Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha de dicho periodo, como autoridad tomó su decisión y remitió los boletines de descargo, sin que yo tenga injerencia en esta actividad.- Mediante Memorando Nro. IESS-SDPAGEP-2016-0512-M del 17 de agosto de 2016, la ingeniera ..., Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha remite al doctor ..., Procurador General del IESS la evaluación de contratos, entre los cuales se encuentran los correspondientes a los predios "Edificio Plaza Marquis" y "San José de Iñaquito", solicitando criterio jurídico y directrices en base a los requerimientos individualizados detallados en las Fichas Técnicas, que incluye sus respectivos expedientes. Para lo cual, no se recibió contestación que absuelva a la consulta realizada..."*

Lo señalado por la citada Administradora no modifica el comentario de Auditoría debido a que en su informe concluye que el arrendatario no utilizó el inmueble y que se de baja los valores de pensión arrendaticia registrada; sin embargo, no adjuntó documentación que demuestre que el Arrendatario durante el período desde la suscripción del contrato hasta la inspección efectuada, no haya ocupado el inmueble.

### **Conclusiones**

- La Directora Provincial de Pichincha, no dispuso se publique en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), los procesos de arrendamiento de los predios 0312224, 0131156 y 412316, ubicados en la Av. De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10B, tampoco exigió a la persona natural con RUC 1713211611001, en su calidad de Arrendatario que presente las garantías de arrendamiento constantes en los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015 y sin fecha, por 1 200,00 USD, 3 046,00 USD y DOSCIENTOS VEINTE Y SEIS <sup>27</sup>

1 200,00 USD, en su orden, ni le solicitó presente los requisitos, tampoco firmó el acta entrega recepción de los inmuebles; ni inscribió en el Juzgado de Inquilinato el contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, así también, en los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y sin fecha, fijó pensiones locativas por 600,00 USD; sin embargo, le correspondía establecer valores por 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no cobrada por 10 939,79 USD; tampoco supervisó la recaudación de los arrendamientos dentro de su jurisdicción pues no detectó, que con los boletines 6376 y 2510 de 11 y 14 de abril de 2016, se eliminaron los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, de los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015, de los meses de: febrero de 2015 a abril de 2016 y de abril de 2015 a marzo de 2016 por 7 200,00 USD y 18 276,00 USD; sin contar con su autorización, ni suscribir la respectiva acta de terminación de contratos; por lo que estos continúan vigentes, quedando pendiente de recaudar del primer contrato de los meses de febrero a diciembre de 2016 por 6 600,00 USD, además, en el contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, del predio denominado el Batancito Lote 10 B, en la cláusula novena autorizó a subarrendar el inmueble; lo que se contrapone a lo dispuesto por el Consejo Directivo del IESS en la Resolución 350, numeral 17.1, pues esta figura es considerada como una causal de terminación del contrato, sin que en el expediente conste un informe debidamente motivado que justifique esta decisión; así tampoco no supervisó el registro en cuentas por cobrar a nombre del arrendatario que suscribió el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, con un canon de arrendamiento de 600,00 USD desde octubre de 2015 a diciembre de 2016, por lo que no se recaudó 9 000,00 USD.

- El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no informó a la Directora Provincial de Pichincha que se debía publicar en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), los procesos de arrendamiento de los predios 0312224, 0131156 y 412316, ubicados en la Av. De los Shyris entre Zuriago y El Comercio, Edificio Plaza Marquis oficinas A y B; Av. República y Mañosca, San José de Iñaquito Lote B; y, De las Palmeras y De los Tulipanes, lote 10B, tampoco solicitó a la persona natural con RUC 1713211611001, en su calidad de Arrendatario que presente las garantías de arrendamiento constantes en los

DOSCIENTOS VEINTEY OCHO



contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015 y sin fecha, por 1 200,00 USD, 3 046,00 USD y 1 200,00 USD, en su orden, ni le requirió presente los requisitos, ni firmó el acta entrega recepción de los inmuebles; tampoco inscribió en el Juzgado de Inquilinato el contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha.

- El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, sin contar con la autorización de la Directora Provincial de Pichincha, informó a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, que los lotes no fueron entregados al arrendatario mediante la suscripción del acta de entrega - recepción y que están desocupados y por tanto nunca fueron utilizados, además, remitió los boletines de regularización de cargos, a base de los que se eliminó la deuda pendiente del arrendatario de RUC 1713211611001 del contrato DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015, con un canon de 600,00 USD y 1 523,00 USD por los meses de: febrero de 2015 a enero de 2016 y de abril de 2015 a marzo de 2016, por 7 200,00 USD y 18 276,00 USD, respectivamente, tampoco comunicó a la Directora Provincial de Pichincha que de los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015; no se suscribió el acta de terminación de los contratos por lo que estos continúan vigentes; quedando pendiente de recaudar del primer contrato de los meses de abril y mayo de 2016 por 1 200,00 USD.
- La Oficinista, sin hacer ninguna observación, registró en el Control de Cartera de Arrendatarios, el descargo de valores, remitido con memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016; la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, con sumilla inserta en el memorando dispuso se revise el pedido y la Asistente de Contabilidad – Líder del Equipo de Gestión Financiera, aprobó los boletines 6376 y 2510 de 11 y 14 de abril de 2016, en donde constan los asientos de regularización de cargos de arriendos, con los que se eliminó los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, de los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015, de los meses de: febrero de 2015 a abril de 2016 por 7 200,00 USD.

*DOS CIENTOS VEINTE Y OCHO*

- La Arquitecta - Líder de Infraestructura elaboró los informes técnicos y económicos de 21 de enero de 2015 y 12 de marzo de 2015 que sirvieron de base para determinar el canon de arrendamiento mensual de los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y sin fecha, por 600,00 USD USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en la letra 4 letra b) de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, su valor corresponde a 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 10 939,79 USD.
- El Arrendatario con RUC 1713211611001, no presentó las garantías de arrendamiento constantes en los contratos de códigos: DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015 y sin fecha, por 1 200,00 USD, 3 046,00 USD y 1 200,00 USD, en su orden, en los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015 y sin fecha, fijó pensiones locativas por 600,00 USD; sin embargo, le correspondía pagar valores por 757,48 USD y 948,46 USD, existiendo una diferencia no pagada por 10 939,79 USD; tampoco objeto que con los boletines 6376 y 2510 de 11 y 14 de abril de 2016, se eliminó los valores adeudados, de los contratos DPP-SAGEP-AL-005-I-2015 y DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 2 de febrero de 2015, 1 de abril de 2015, de los meses de: febrero de 2015 a abril de 2016 y de abril de 2015 a marzo de 2016 por 7 200,00 USD y 18 276,00 USD; ni solicitó se suscriba la respectiva acta de terminación de contratos; por lo que estos continúan vigentes, quedando pendiente de recaudar del primer contrato de los meses de enero a diciembre de 2016 por 6 600,00 USD; y, del contrato de arrendamiento de código duplicado DPP-SAGEP-AL-001-I-2015, sin fecha, no canceló el canon de arrendamiento de 600,00 USD desde octubre de 2015 a diciembre de 2016, por lo que no se recaudó 7 200,00 USD.

## **Recomendaciones**

### **Al Director Provincial de Pichincha**

32. Publicará en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), los procesos de arrendamiento de los predios de propiedad del IESS; así como, realizará la *DOSCIENTOS VEINTI Y NUEVE*

publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez y en caso de ser considerados casos especiales, presentará un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán a este procedimiento.

33. Previo a la suscripción de los contratos de arrendamiento, exigirá a los arrendatarios que presente las garantías y requisitos, respectivos; así como firmaran el acta entrega recepción de los inmuebles; y, posteriormente inscribirán estos documentos en la Notaria respectiva.
34. Fijará las pensiones locativas para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, de conformidad con la normativa legal vigente, verificando que no sobrepasen el límite permitido precautelando los intereses institucionales.
35. Supervisará la recaudación por concepto de arrendamientos dentro de su jurisdicción, en caso de detectar valores no recaudados y de existir valores eliminados, verificará los justificativos y de no ser precedentes dispondrá la creación de las cuentas por cobrar respectivas e iniciará las acciones de cobro.
36. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha que en caso de presentarse novedades que imposibiliten continuar con el arrendamiento, solicite a los técnicos que elaboren el informe debidamente motivado y efectúen la liquidación de los valores causados en la relación contractual, documentos que le serán remitidos para su revisión y aprobación, en caso de considerarlo procedente suscribirá con el arrendatario la respectiva acta de terminación del contrato.

#### **Eliminación de cánones pendientes de cobro sin sustento y diferencia en la determinación de nuevo canon**

La Directora Provincial de Pichincha y la persona natural con RUC 1713211611001, suscribieron el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 7 de abril de 2015, en cuyas cláusulas Segunda, Tercera y Cuarta, números 2.1, 3.1 y 4.1, se estableció el objeto, el canon de arrendamiento y el plazo, en los siguientes términos:

*“... SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.- 2.1. Con estos antecedentes, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social concede en Arrendamiento al*  
 DOSCIENTOS TREINTA *”*

señor... , el lote de terreno, ubicado en la avenida República y Mañosca de 701,88 m<sup>2</sup> de superficie, del predio denominado "SAN JOSE DE IÑAQUITO"...**TERCERA: CANON ARRENDATICIO.-** 3.1 Por el uso del inmueble descrito, el arrendatario pagará mensualmente al IESS la cantidad de **USD \$ 1.523,00 ... CUARTA.- PLAZO DEL CONTRATO: 4.1** El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de **CINCO AÑOS**, que corre a partir de la fecha de suscripción del presente documento ...".

El 29 de marzo de 2016, la persona natural con cédula de ciudadanía 1703797793, presentó a la Directora Provincial de Pichincha una solicitud de arrendamiento del predio ubicado en la Av. República con una extensión de 701,88m<sup>2</sup> y adjuntó su plan de negocios.

El Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, el 14 de marzo de 2016, emitió el informe técnico 86, en el que utilizó la fórmula:  $5\% \cdot P \cdot S / 12 + 10\% \cdot I$  que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción, constante en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350, determinando un canon por 961,42 USD, según se demuestra:

AVALUO			
	m <sup>2</sup>	\$ x m <sup>2</sup>	TOTAL
TERRENO SOLICITADO	701,88	260,36	182741,48
CONSTRUCCION	0,00	0,00	0,00
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>182741,48</b>

**PLAN NEGOCIOS**

10% VENTAS ESTIMADAS \$ 2.000,00

**CANON RENTA =  $5\% \cdot P \cdot S / 12 + 10\% \cdot I$**

P: Valor del metro cuadrado del terreno según avalúo municipal

S: Superficie del terreno

I: Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocios

**CANON RENTA = \$ 961,42**

Cabe aclarar que el citado informe se elaboró con fecha anterior a la presentación de la solicitud del peticionario.

El 31 de marzo de 2016 la Oficinista y La Arquitecta de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, emitieron el Informe Técnico IESS-SDPAGEP-2016-07-MBAB, en los siguientes términos:

DOS CIENTOS TREINTA Y UNO

*“... 4. **SITUACIÓN ACTUAL**:- ... Una parte del lote B, cuenta con un área de terreno de 701,88 m<sup>2</sup>, el mismo que está desocupado y disponible, para el arrendamiento ... 7. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**: El equipo técnico de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha realizó los informes técnicos, económicos para determinar el valor de canon arrendatario y un análisis de mercado que corrobora con el canon establecido, siendo este un valor de \$961.42...”.*

El 4 de abril de 2016, el Arquitecto y la Administradora de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, emitieron el Informe Técnico - Legal del predio, en los siguientes términos:

*“... 4. **Conclusiones**: Se constata que el predio denominado “San Jose (sic) de ñaquito, Lote B”, se encuentra desocupado y que el bien inmueble no fue entregado al señor ... mediante la suscripción de la respectiva acta entrega – recepción como lo determina la Resolución C.D.350 del IESS. De igual manera que no se dotó de los servicios básicos para la ocupación del bien inmueble como lo determina la Ley de Inquilinato. Por lo que, no pudo hacer uso efectivo del mismo y no se configura el contrato de arrendamiento como tal...”.*

Mediante memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016, el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargado, remitió a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada los boletines de regularización de cargos correspondientes al seguro de Fondo de Invalidez Vejez y Muerte por los meses de abril 2015 hasta marzo 2016, e informó:

*“... el predio fue arrendado pero este nunca fue ocupado por parte del arrendatario, coincidiendo (sic) de esta manera con el no pago del concepto correspondiente a cánones de arrendamiento, ni de los valores de la garantía que configuran la admisión del contrato, falla administrativa generada que esta (sic) siendo solventada a través de este requerimiento, a fin de salvaguardar los bienes de la institución. -En virtud de lo expuesto, se remiten los boletines de regularización de cargos correspondientes al seguro de Fondo de Invalidez Vejez y Muerte por los meses de abril 2015 hasta marzo 2016...”.*

La Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, con sumilla inserta en el citado memorando, dispuso: “Financiero Revisar”:

En el registro “Control Cartera de Arrendatarios” de la persona natural con RUC 1713211611001, quien suscribió el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, constó un valor por cobrar por 18 276,00 USD, en concepto de cánones arrendatarios correspondientes a los meses de abril de 2015 hasta marzo de 2016; sin  
DOS CIENTOS TREINTA Y DOS 21

embargo, la Oficinista de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, sin hacer ninguna observación, el 4 de abril de 2016, anotó en dicho registro: *"Descargo de valores según Memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M del 04 de abril de 2016"*, eliminando la deuda pendiente.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, mediante memorando IESS-SDPAGEP-2016-0232-M de 7 de abril de 2016, solicitó a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, realice el proceso de contratación para *"Dar en Arriendo un lote de terreno de propiedad institucional denominado San José de Iñaquito Lote B"*, adjuntando: la solicitud, plan de negocio, entre otros, funcionaria que con memorando IESS-SDPSCP-2016-0990-M de 11 de abril de 2016 solicitó a la Directora Provincial de Pichincha la autorización para el inicio del proceso de contratación; quien aprobó el pedido y emitió la Resolución Administrativa 001-PEA-IESS-DPP-2-2016 de 12 de abril de 2016, con la que resolvió acogerse al Procedimiento Especial de arriendo, autorizar el inicio del proceso, aprobar los pliegos, realizar la invitación a través del Portal de Compras Públicas a la persona natural con cédula de ciudadanía 1703797793, designar a las Oficinistas como técnicas de apoyo, además, dispuso a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, la publicación en el portal y en un diario de circulación nacional, por lo que, el 12 de abril de 2012, se publicó en el portal de compras públicas el proceso PEA-IESS-DPP-2-2016 y en el Diario el Telégrafo el mismo día.

En los pliegos del proceso en el número 4, consta que en el Presupuesto Referencial se fijó el canon mensual, en los siguientes términos:

*"... 4.1 Canon de Arrendamiento Mensual.- El canon de arrendamiento mensual es de 961,42 USD, ... más IVA. Valor que corresponde al avalúo municipal que consta en la cartilla de pago del impuesto predial 2016..."*

Las Técnicas de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica suscribieron el Acta de Calificación el 12 de abril de 2016, en la que señalaron:

*"... Por cumplir con los requisitos establecidos en los pliegos, la oferta presentada por ... está calificada y habilitada para continuar con el presente proceso, sugiriendo la adjudicación del mismo..."*

*DOSCIENTOS TREINTO Y TRES*

Además, en el portal de compras públicas [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), se publicó el memorando IESS-SDPAGEP-2016-0257-M de 13 de abril de 2016, al que se adjuntó el Informe de Recomendación emitido por las citadas Técnicas, mismo que no constó en el expediente del proceso de contratación; en los siguientes términos:

*"...El grupo de apoyo para el proceso precontractual, cumpliendo con todas las etapas y verificando la oferta presentada por el oferente invitado, recomienda se adjudique a Sr. ... con Registro Único de Contribuyentes RUC N° 1703797793001, **por cuanto cumple con todos los requisitos establecidos en el pliego precontractual**, el contrato para "DAR EN ARRIENDO UN LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD INSTITUCIONAL DENOMINADO SAN JOSÉ DE IÑAQUITO LOTE B..."*

El 14 de abril de 2016, la Directora Provincial de Pichincha emitió la Resolución Administrativa 002-PEA-IESS-DPP-2-2016, en la que en su artículo 1, consta:

*"... **Artículo 1.-** Adjudicar el contrato para "DAR EN ARRIENDO UN LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD INSTITUCIONAL DENOMINADO SAN JOSÉ DE IÑAQUITO LOTE B", a favor del señor ... con RUC Nro. 1703797793001 con un canon mensual de USD 961,42 ... y un plazo de 5 ... años ..."*

En tal razón, la Directora Provincial de Pichincha y la persona natural con cédula de ciudadanía 1703797793, suscribieron el contrato PEA-IESS-DPP-2-2016 de 28 de abril de 2016, con un canon de arrendamiento de 961,42 USD, más IVA, una garantía por dos pensiones locativas mensuales y un plazo de cinco años, según lo establecido en las cláusulas: Cuarta, Sexta y Octava.

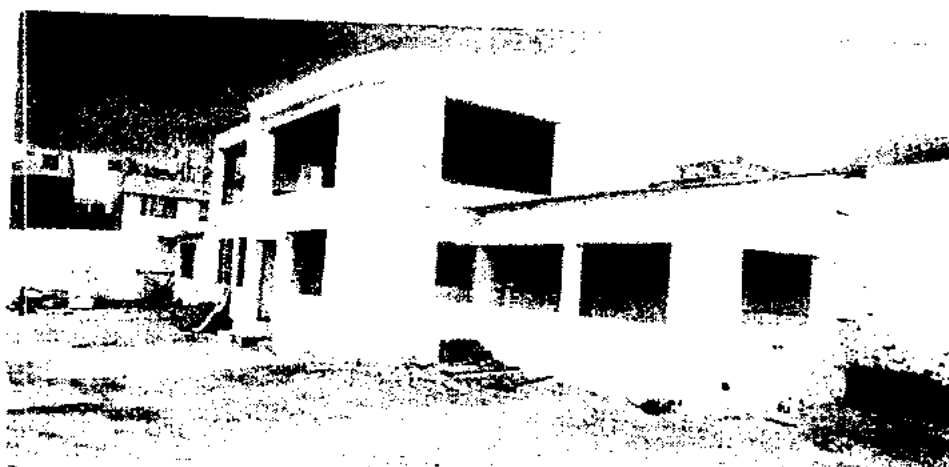
De lo expuesto, se concluye que el plazo establecido para el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 fue de 5 años y estuvo previsto su finalización para el 1 de abril de 2020; sin embargo, luego de transcurrido aproximadamente un año 1, el Arquitecto, Oficinista, Técnica de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, y la Administradora, emitieron los informes técnicos 86; IESS-SDPAGEP-2016-07-MBAB y Técnico Legal el 14 y 31 de marzo; y, 4 de abril de 2016, señalando que el predio no fue utilizado por la persona natural con RUC 1713211611001 y la Oficinista a base del memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M del 04 de abril de 2016, suscrito por el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha eliminó la deuda pendiente consta en el registro "Control Cartera de Arrendatarios" por 18 276,00 USD.

*DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO 24*

En el expediente que reposa en la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no consta documentación que demuestre que el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, previo a efectuar la regularización de cargos y eliminar las cuentas por cobrar del arrendatario, solicitaron la autorización de la Directora Provincial de Pichincha, tampoco consta la notificación a la persona natural con RUC 1713211611001 con la que se haya comunicado la terminación del contrato, según lo establecido en el artículo 17 de la Resolución CD. 350 de 18 de enero de 2011, en los siguientes términos:

*"... Artículo 17.- Terminación del contrato.- Los contratos de arrendamiento podrán terminar por las causales determinadas en la Ley de Inquilinato, Código Civil, Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación... Adicionalmente, el IESS podrá dar por terminado el contrato anticipada y unilateralmente y exigir la desocupación inmediata del inmueble ... Para el efecto, previa las formalidades de ley, se comunicará al arrendatario la resolución de terminar el contrato con noventa (90) días de anticipación. En caso de que el arrendatario se niegue a su desocupación se procederá a iniciar las acciones legales correspondientes, bajo responsabilidad de la Dirección Provincial de la jurisdicción que corresponda ...".*

El canon del contrato PEA-IESS-DPP-2-2016 se fijó en 961,42 USD a base del Informe Técnico de 14 de marzo de 2016, suscrito por el Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, en el que utilizó la fórmula:  $(5\% * P * S / 12 + 10\% * I)$ , constante en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350 que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción; no obstante, en el lote se encuentra una edificación en dos plantas; como se observa:



DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO 7



Así también, consideró como valor del metro cuadrado del terreno, el avalúo municipal del 2015; no obstante, debió aplicar el correspondiente al 2016 y consideró el 10% de las ventas estimadas del plan de negocios; sin embargo, en el Estado de Resultados presentado en el plan de negocios constan ventas mensuales por 20 000,00 USD y anuales por 240 000,00 USD, según se demuestra:

ESTADO DE RESULTADOS 2016	
INGRESOS	
VENTAS MENSUALES	20000
VENTA BASE 12%	240000
COSTOS Y GASTOS	
<b>COSTO DE VENTA</b>	<b>138297</b>
SIUEDIOS	32544
IESS PATRONAL	3954
BENEFICIOS SOCIALES	5424
SEGURO Y REASEGURO	4915
HONORARIOS PROFESIONALES	2070
ARRIENDO LOCAL	8298
MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	3227
COMBUSTIBLE	4610
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN	1844
SUMINISTROS Y MATERIALES	7376
TRANSPORTE	2956
SERVICIOS BASICOS	3227
GASTOS COMISIÓN TARJETAS	1388
GASTOS BANCARIOS	461
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>221578,89</b>
<b>UTILIDAD BRUTA DEL EJERCICIO</b>	<b>18421</b>
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	2763,2
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>15657,9</b>

Al aplicar las formulas establecidas en el artículo 4 de la Resolución CD. 350 de 18 de enero de 2011, utilizando los ingresos anuales de 240 000,00 USD, se obtiene como resultado de la letra a) 24 910,40 USD, b) 1 820,79 USD y c) 26 731,19 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, según se demuestra:

Formulas establecidas Art. 4 Resolución C.D. 350		
a) Sin construcción	b) Para viviendas u oficinas	c) Con construcción o estructura metálica
$Y=5\%*P*S/12+10\%*I$	$Y=10\%*A/12$	$Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
24 910,40	1 820,79	26 731,19
Datos del año 2015		
Y= Canon de renta		
I = Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio		240 000,00
P= Valor del metro cuadrado del terreno según avalúo de la DINAC (1 092 974,3 / 3511)		311,30
S= Superficie del terreno		701,88
A= Valor del bien según avalúo comercial municipal (701,88 * 311,30)		218 495,24

En razón de lo expuesto, correspondía aplicar la fórmula establecida en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato "CANON RENTA = 10% AVALÚO MUNICIPAL / 12", que en

DOS CUENTOS TREINTA Y SEIS

primera instancia determina el valor del m<sup>2</sup>, considerando el avalúo comercial municipal del 2016 por 1 092 974,30 USD, dividido para la extensión total del terreno de 3.511,00m<sup>2</sup>, dando como resultado 311,30 USD, multiplicado por el área arrendada de 701,38m<sup>2</sup>, se obtiene 218 495,24 USD por el 10% dividido para 12, igual a 1 820,79 USD, existiendo una diferencia de 859,69 USD, por 9 meses, dando un total no recaudado de 7 737,21 USD.

Lo comentado se presentó debido a que la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; suscribió el contrato de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 7 de abril de 2015, del predio ubicado en la Av. República y Mañosca, denominado San José de Iñaquito Lote B, sin que éste disponga de servicios básicos, tampoco supervisó la recaudación de los arrendamientos dentro de su jurisdicción, pues no detectó que con el boletín 2510 de 14 de abril de 2016 fueron eliminados los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, correspondiente a los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 por 18 276,00 USD; sin contar con su autorización, ni notificó al arrendatario con 90 días de anticipación su decisión de dar por terminado el contrato, tampoco legalizó la respectiva acta; sin embargo, el 28 de abril de 2016 suscribió con la persona natural de cédula de ciudadanía 1703797793, el contrato PEA-IESS-DPP-2-2016, sin revisar ni objetar la fórmula aplicada, ésta es:  $(5\% * P * S / 12 + 10\% * I)$ , constante en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350 que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción y con un plan de negocios con ventas estimadas por 2 000,00 USD mensuales; no obstante, le correspondía utilizar la letra b) para terrenos con construcción; y, considerar ingresos por 20 000,00 USD, lo que ocasionó que durante los meses de abril a diciembre de 2016 el arrendatario cancele 961,42 USD; sin embargo, debía pagar 1 820,79 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 7 737,21 USD.

La citada servidora incumplió lo establecido en los artículos 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público, 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social, 22 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución 350 de 18 de enero de 2011 y las cláusulas segunda y cuarta, números 2.1 y 4.1 referentes al objeto y plazo del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015; e inobservó el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, las

DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE 3

Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 401-03 Supervisión y 403-04 Verificación de los ingresos.

El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargado, por el período comprendido entre el 19 de febrero de 2016 y 10 de mayo de 2016; sin contar con la autorización de la Directora Provincial de Pichincha, informó a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada que el lote ubicado en la Av. República y Mañosca, denominado San José de Iñaquito Lote B, no fue entregado al arrendatario mediante la suscripción del acta de entrega – recepción, que está desocupado, que no presentó la garantía ni canceló las pensiones locativas, además, remitió los boletines de regularización de cargos, a base de los que se eliminó la deuda pendiente por 18 276,00 USD, correspondiente a los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 del arrendatario de RUC 1713211611001, quien suscribió el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 7 de abril de 2015, con un canon de 1 523,00 USD, lo que no permitió que el IESS recaude este valor y disponga de estos recursos; tampoco objetó la fórmula aplicada, por el Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, para determinar el canon arrendaticio, siendo esta:  $(5\% * P * S / 12 + 10\% * I)$ , que consta en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350 que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción y con un plan de negocios con ventas estimadas por 2 000,00 USD mensuales; no obstante, le correspondía utilizar la letra b) para terrenos con construcción; y, considerar ingresos por 20 000,00 USD, lo que ocasionó que durante los meses de abril a diciembre de 2016 el arrendatario cancele 961,42 USD; sin embargo, debía pagar 1 820,79 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 7 737,21 USD.

El citado servidor incumplió lo establecido en los artículos 22 letras a), b) y g) de la Ley Orgánica de Servicio Público, y las cláusulas segunda y cuarta, números 2.1 y 4.1 referentes al objeto y plazo del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, e inobservó el artículo 17 de la Ley de Inquilinato y las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 403-04 Verificación de los ingresos.

La Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, del período comprendido entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016 y

DOCUMENTOS TREINTAY OCHO

la Asistente de Contabilidad - Líder del Equipo de Gestión Financiera del período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, la primera con sumilla inserta en el memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016 dispuso "Financiero Revisar" y la segunda servidora aprobó el boletín 2510 de 14 de abril de 2016 con el que efectuó el asiento de regularización de cargos de arriendos, eliminando los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, de los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 por 18 276,00 USD; lo que no permitió que el IESS recaude este valor y disponga de estos recursos; incumpliendo lo establecido en los artículos 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público, e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno.

La Oficinista de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, sin hacer ninguna observación, el 4 de abril de 2016, anotó "Descargo de valores según Memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M del 04 de abril de 2016", en el registro "Control Cartera de Arrendatarios", de la persona natural con RUC 1713211611001, por el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, y en el que constó un valor por cobrar por 18 276,00 USD, en concepto de cánones arrendaticios correspondientes a los meses de abril de 2015 hasta marzo de 2016; lo que originó que se elimine la deuda pendiente; incumpliendo lo establecido en los artículos 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público, e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno.

El Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 15 de julio de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, en el Informe Técnico de 14 de marzo de 2016, consideró la fórmula:  $(5\% * P * S / 12 + 10\% * I)$ , constante en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350 que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción, no obstante en el lote se encuentra una edificación en dos plantas; así también, para determinar el valor del metro cuadrado del terreno, utilizó el avalúo municipal del 2015; sin embargo, debía aplicar el del 2016; además, consideró el 10% de las ventas mensuales estimadas del plan de negocios, en lugar de utilizar los ingresos mensuales por 20 000,00 USD y anuales por 240 000,00 USD que constan en el Estado de Resultados presentado por el peticionario, en tal razón al aplicar las fórmulas establecidas en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350 de 18 de

DOS CUENTOS TREINTA Y NUEVE

enero de 2011, se obtiene como resultado de las letras a) 24 910,40 USD, b) 1 820,79 USD y c) 26 731,19 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato; tampoco la Administradora, Oficinista y Arquitecta de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, que actuaron durante los períodos comprendidos entre el 4 de agosto de 2014 y el 31 de diciembre de 2016; 22 de septiembre de 2015 y el 31 de julio de 2016; y, 3 de agosto de 2015 y el 15 de noviembre de 2016, revisaron y objetaron la aplicación de la fórmula, lo que ocasionó que la Directora Provincial de Pichincha suscriba el contrato PEA-IESS-DPP-2-2016 de 28 de abril de 2016; con un canon de 961,42 USD; sin embargo, durante los meses de abril a diciembre de 2016 debía cancelar 1 820,79 USD, existiendo una diferencia por 7 737,21 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22 letras a), b) y g); e, inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno.

El Arrendatario con RUC 1713211611001, no comunicó por escrito a la Directora Provincial de Pichincha su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, ni entregó formalmente el predio ubicado en la Av. República y Mañosca, denominado San José de Iñaquito Lote B, tampoco canceló los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 por 18 276,00 USD, incumpliendo lo establecido en los artículos 28 y 30 letra a) de la Ley de Inquilinato, 8 número 8.2 inciso primero del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011 y las cláusulas segunda y cuarta del contrato de código DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015.

*"... Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para el arrendador y el arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años ...".*

*"...CD.350... -Art. 8.- Requisitos y obligaciones del arrendatario.- 8.2 Son obligaciones del arrendatario una vez suscrito el contrato, las siguientes: - Usar el bien de acuerdo a lo determinado en el contrato..."*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0086, 0100, 0105, 0108, 0117, 0123, 0124,  
DOSCIENTOS CUARENTA Y

0127 y 0128-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, Arrendatario del lote B, la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; el Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha en funciones entre 19 de febrero de 2016 y 10 de mayo de 2016; la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha en funciones entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha la Administradora, Oficinista y Arquitecta de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, y a la Asistente de Contabilidad - Líder del Equipo de Gestión Financiera, recibiendo las siguientes respuestas:

La Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, del período comprendido entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, remitió la comunicación de 21 de abril de 2017, en la que señaló:

*"...el equipo de adquisiciones de la Subdirección Provincial de Servicios Corporativos de Pichincha no es competente para fijar cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles, sino la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, quien los emitió a través de sus informes técnicos y términos de referencia que remitidos a la Subdirección a mi cargo por ser el área requirente del proceso ...".*

Lo comentado por la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, no modifica el comentario de auditoría por cuanto era su responsabilidad ejercer el control previo a la eliminación contable de la cuenta por cobrar del arrendatario.

El Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en atención al oficio IESS-AI-2017-0117-ABI-SEC, remitió la comunicación recibida el 2 de mayo de 2017, en la que manifestó:

*"... la persona natural interesada en arrendar el bien, presentó su plan de negocios, por lo cual se realizó la fijación del canon mensual, aplicando la siguiente fórmula:- a) Para predios sin construcción:  $Y=5\%*P*S/12+10\%*I$  ... Debido a que las ventas estimadas dentro del plan de negocio eran de USD2000,00, se fijó un canon mensual por el valor de USD961,42.- **CONCLUSIONES:** ...2. El canon de arriendo fue determinado en base a la normativa interna de la institución, es la que nos rige y manda para cualquier acción que se tome dentro de la institución..."*

*DOS CIENTOS CUARENTA Y UNO 21*

Lo mencionado por el servidor no modifica el comentario por cuanto en el Informe Técnico de 14 de marzo de 2016, considero utilizar la fórmula constante en la letra a) del artículo 4 de la Resolución CD.350 para terrenos sin construcción, no obstante en el lote se encuentra una edificación en dos plantas; así también, uso como valor del metro cuadrado del terreno el avalúo municipal del 2015; sin embargo, debía aplicar el del año 2016 y considero el 10% de las ventas mensuales estimadas del plan de negocios presentado por el peticionario pues constan ventas mensuales por 20 000,00 USD y anuales por 240 000,00 USD.

### Conclusiones

- La Directora Provincial de Pichincha, suscribió el contrato de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 7 de abril de 2015, del predio ubicado en la Av. República y Mañosca, denominado San José de Iñaquito Lote B, sin que éste disponga de servicios básicos, tampoco supervisó la recaudación de los arrendamientos dentro de su jurisdicción, pues no detectó que con el boletín 2510 de 14 de abril de 2016 fueron eliminados los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, correspondiente a los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 por 18 276,00 USD; sin contar con su autorización, ni notificó al arrendatario con 90 días de anticipación su decisión de dar por terminado el contrato, tampoco legalizó la respectiva acta; sin embargo, el 28 de abril de 2016 suscribió con la persona natural de cédula de ciudadanía 1703797793, el contrato PEA-IESS-DPP-2-2016, sin revisar ni objetar la fórmula aplicada, ésta es:  $(5\% * P * S / 12 + 10\% * I)$ , constante en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350 que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción y con un plan de negocios con ventas estimadas por 2 000,00 USD mensuales; no obstante, le correspondía utilizar la letra b) para terrenos con construcción; y, considerar ingresos por 20 000,00 USD, lo que ocasionó que durante los meses de abril a diciembre de 2016 el arrendatario cancele 961,42 USD; sin embargo, debía pagar 1 820,79 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 7 737,21 USD.
- El Subdirector Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargado, sin contar con la autorización de la Directora Provincial de Pichincha, informó a la Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada que el lote ubicado en la Av. República y Mañosca, denominado San José de Iñaquito Lote B,  
DOS CIENTOS CUARENTA Y DOS 2/

no fue entregado al arrendatario mediante la suscripción del acta de entrega – recepción, que está desocupado, que no presentó la garantía ni canceló las pensiones locativas, además, remitió los boletines de regularización de cargos, a base de los que se eliminó la deuda pendiente por 18 276,00 USD, correspondiente a los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 del arrendatario de RUC 1713211611001, quien suscribió el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, inscrito en el Juzgado Primero de Inquilinato el 7 de abril de 2015, con un canon de 1 523,00 USD, lo que no permitió que el IESS recaude este valor y disponga de estos recursos; tampoco objetó la fórmula aplicada, por el Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, para determinar el canon arrendaticio, siendo esta:  $(5\% * P * S / 12 + 10\% * I)$ , que consta en la letra a) del artículo 4 de la Resolución C.D.350 que corresponde a la establecida para terrenos sin construcción y con un plan de negocios con ventas estimadas por 2 000,00 USD mensuales; no obstante, le correspondía utilizar la letra b) para terrenos con construcción; y, considerar ingresos por 20 000,00 USD, lo que ocasionó que durante los meses de abril a diciembre de 2016 el arrendatario cancele 961,42 USD; sin embargo, debía pagar 1 820,79 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 7 737,21 USD.

- La Subdirectora Provincial de Servicios Corporativos Pichincha, encargada, y la Asistente de Contabilidad - Líder del Equipo de Gestión Financiera, la primera con sumilla inserta en el memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M de 4 de abril de 2016 dispuso "*Financiero Revisar*" y la segunda servidora aprobó el boletín 2510 de 14 de abril de 2016 con el que efectuó el asiento de regularización de cargos de arriendos, eliminando los valores adeudados por la persona natural de RUC 1713211611001, del contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, de los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 por 18 276,00 USD; lo que no permitió que el IESS recaude este valor y disponga de estos recursos.
- La Oficinista de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, sin hacer ninguna observación, el 4 de abril de 2016, anotó "*Descargo de valores según Memorando IESS-SDPAGEP-2016-0214-M del 04 de abril de 2016*", en el registro "*Control Cartera de Arrendatarios*", de la persona natural con RUC 1713211611001, por el contrato DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, y en el que constó un valor por cobrar por 18 276,00 USD, en concepto de *DOS CUARENTA Y TRES* ✓



cánones arrendaticios correspondientes a los meses de abril de 2015 hasta marzo de 2016; lo que originó que se elimine la deuda pendiente.

- El Arquitecto de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en el Informe Técnico de 14 de marzo de 2016, consideró la fórmula establecida para terrenos sin construcción, no obstante en el lote se encuentra una edificación en dos plantas; así también, para determinar el valor del metro cuadrado del terreno, utilizó el avalúo municipal del 2015; sin embargo, debía aplicar el del 2016; además, consideró el 10% de las ventas mensuales estimadas del plan de negocios, en lugar de utilizar los ingresos mensuales por 20 000,00 USD y anuales por 240 000,00 USD que constan en el Estado de Resultados presentado por el peticionario, en tal razón al aplicar las fórmulas establecidas en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, se obtiene como resultado de las letras a) 24 910,40 USD, b) 1 820,79 USD y c) 26 731,19 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato; tampoco la Administradora, Oficinista y Arquitecta de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no revisaron ni objetaron la aplicación de la fórmula, lo que ocasionó que la Directora Provincial de Pichincha suscriba el contrato PEA-IESS-DPP-2-2016 de 28 de abril de 2016; con un canon de 961,42 USD; sin embargo, durante los meses de abril a diciembre de 2016 debía cancelar 1 820,79 USD, existiendo una diferencia por 7 737,21 USD.
- El Arrendatario con RUC 1713211611001, no comunicó por escrito a la Directora Provincial de Pichincha su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-001-I-2015 de 1 de abril de 2015, ni entregó formalmente el predio ubicado en la Av. República y Mañosca, denominado San José de Iñaquito Lote B, tampoco canceló los meses de abril de 2015 a marzo de 2016 por 18 276,00 USD.

### **Recomendaciones**

#### **Al Director Provincial de Pichincha**

37. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha que verifique la recaudación de los cánones arrendaticios establecidos en los contratos

*DOSWENTOS WARENTA Y CUATRO*

de su jurisdicción y en caso de detectar la eliminación de cuentas por cobrar por arriendos no pagados compruebe la pertinencia de estas acciones; así como que cuenten con la autorización y documentación respectiva.

38. En el caso de detectar inmuebles desocupados y que cuentan con contratos vigentes, notificara a los arrendatarios con 90 días de anticipación su decisión de dar por terminado el contrato; así como solicitará el informe técnico con la liquidación de valores y suscribirá el acta respectiva.

#### **A la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha**

39. Dispondrá a los técnicos de su área, que para el cálculo de pensiones locativas de inmuebles de propiedad del IESS, utilicen la normativa vigente, considerando el área del terreno utilizada y las construcciones existentes en el predio; así como en caso de requerir el avalúo comercial lo soliciten al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y consideren las ventas estimadas en el plan de negocios para el primer año y posteriormente las declaradas en el SRI.

#### **Predios de propiedad del IESS con litigios pendientes de resolver por las Autoridades Jurisdiccionales no permitieron la actualización de las pensiones locativas**

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, suscribió con las personas naturales con cédulas de ciudadanía: 1703410116; 1702528637; 1702298389; 1704636065; 1702454016 y 1702082361, los contratos de arrendamiento: 065-PP-02 de 1 de noviembre de 2002 y sin números de 1 de enero de 1987, 1 de octubre de 1992, 1 de octubre de 1993 y 1 de julio de 1997, con el objeto de entregar en arrendamiento los lotes de terreno 4, 30, 31 y 51 que forman parte del predio 412316, denominado El Batancito, ubicado en la Avenida Rio Coca; y, los dos últimos localizados en las avenidas América y República entre Mañosca y Naciones Unidas, cuyas extensiones van desde los 436,00m<sup>2</sup> hasta 1.692,60m<sup>2</sup>, de los cuales los plazos contractuales finalizaron; sin que los arrendatarios se acerquen a suscribir un nuevo contrato y actualizar la pensión locativa, por lo que el IESS, a fin de dar por terminado el vinculo contractual existente con estos arrendatarios al no convenir a sus intereses institucionales, presentó varias demandas tendientes a que los jueces competentes en

*DOSCUENTOS CUARENTA Y CINCO*

sentencia declaren la terminación del contrato suscrito, la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, el pago de las pensiones locativas adeudadas hasta la fecha de la desocupación, los servicios básicos al día, costas judiciales y honorarios de los abogados patrocinadores de la Institución.

Los procesos judiciales instaurados han sido sustanciados por un período de tiempo que oscila entre 3 y 20 años, sin que éstos hayan concluido o se encuentren en trámite de ejecución de la sentencia. Es por esta razón, que hasta la fecha de corte del examen especial, esto es, al 31 de diciembre de 2016, los arrendatarios continúan utilizando los inmuebles debido a los litigios presentados entre las partes contratantes, cancelando pensiones locativas por los valores pactados que se establecieron en aquel entonces en sucres, y que convertidos a dólares en la actualidad, son de: 847,00 USD; 5,60 USD; 3,40 USD; 4,00 USD; 17,20 USD y 8,00 USD, además, los procesos judiciales fueron dilatados por los arrendatarios mediante la presentación de varios escritos y recursos, lo que originó que no se concluyan las causas, como se cita a continuación:

Predio					Juicio			
Lote	Avalúo del lote al 2016	M2 arrendados	Canon cancelado	Canon actualizado	Contrato	Inicio	Tiempo (años)	Descripción de las principales acciones en el proceso al 2016-12-31
El Batancito lote 4 1703410116	257 622,18	1.692,6	800,47	2 146,85	065-PP-02 2002-11-01	2013-07-24	3	<u>17403-2013-0684</u> En 1 <sup>era</sup> instancia, el IESS obtuvo sentencia favorable. El Arrendatario, presentó nuevo contrato suscrito con un canon mayor y plazo de 2 años. Corte Superior dicta autos para resolver.
El Batancito lote 30 1702528637	52 205,00	1.000	5,60	1 268,38	1987-01-01	1996-01-08	20	<u>17306-1996-0006</u> En 1 <sup>era</sup> instancia, el IESS obtuvo sentencia favorable. El arrendatario apela. En segunda instancia la Corte Superior dicta autos para resolver.
El Batancito lote 31 1702298389	56 932,49	1.031,06	3,40	1 307,77	1990-01-01	1997-04-29	20	<u>17310-1997-0720</u> En 1 <sup>era</sup> y 2 <sup>da</sup> instancia, el IESS obtuvo sentencias favorables. Procuraduría del IESS solicitó el desalojo del arrendatario para ejecutar el fallo.
El Batancito lote 51 1702454016	152 205,00	1.000	4,00	1 268,38	1992-10-21	1997-07-18	19	<u>17309-1997-0708</u> En 1 <sup>era</sup> , 2 <sup>da</sup> y Casación el IESS obtuvo fallos favorables. Procuraduría del IESS insiste nuevamente con escrito se ordene la desocupación del inmueble y se ejecute la sentencia.

DOS DOCUMENTOS CON RENTAS Y SEIS

Lote Av. América No. 4680 entre NN UU y Mañosca	135 269,00	436	17,20	1 127,24	1993-10-01	1996-07-09	20	<b>17320-1996-1397</b> En 1 <sup>ra</sup> , 2 <sup>da</sup> y Casación el IESS obtuvo fallos favorables, Procuraduría del IESS insiste nuevamente con escrito se ordene la desocupación del inmueble y se ejecute la sentencia. Providencia en la que ordena que el perito en el término de 3 días amplie su informe.
1702082361								
Lote Av. República OE 3-482 entre Mañosca y Naciones Unidas	372 610,25	1.201	8,00	3 105,09	1993-07-01	1996-08-19	20	<b>17304-1996-1245</b> En 1 <sup>ra</sup> , 2 <sup>da</sup> instancia el IESS obtuvo fallos favorables, Providencia mediante la cual se comunica la recepción del proceso por parte del Juez A quo y se pone en conocimiento de las partes para la ejecución de la sentencia
1702082361								

En los expedientes de los procesos judiciales no constan documento que evidencien que los Abogados de la Procuraduría del IESS, hayan puesto a consideración de Juez el cambio de normativa para la determinación del canon arrendaticio a fin de que sean analizados al momento de ordenar la liquidación de los valores adeudados, pues éstos ingresos financian el incremento de pensión jubilares, según consta en la Disposición General Primera de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares del IESS publicada en el Suplemento del Registro Oficial 387 de 28 de julio de 2004, la cual determina que el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, deberá ajustarse de conformidad con la ley, considerando los valores comerciales del mercado inmobiliario.

Además, los arrendatarios antes señalados, utilizaron los predios en actividades que difieren del objeto contractual, así como, efectuaron construcciones sin contar con la autorización respectiva; estas edificaciones quedan a favor del IESS, según lo establecido en las cláusulas contractuales.

Así también en el predio "El Batancito lote 4", ubicado en las calles De los Tulipanes y De los Rosales, con una extensión de 1.692,60m<sup>2</sup>, que se encuentra arrendado a la persona natural con RUC 1703410116001, según contrato de arrendamiento 065-PP-02 de 1 de noviembre de 2002, documento que no se encontró en el archivo de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, el canon mensual constante en el registro "Control Cartera de Arrendatarios" fue de 847,00 USD.

DOS CUENTOS CUARENTA Y SIETE 2

El 24 de julio de 2013 el Director Provincial de Pichincha, presentó en la Unidad Judicial de lo Civil de Quito, una demanda en contra del arrendatario por encontrarse adeudando 4 cánones mensuales y solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega del inmueble; así como, el pago de las pensiones locativas adeudadas hasta la fecha de la desocupación, las costas judiciales y honorarios del abogado patrocinador; el 10 de septiembre de 2015, el Juez dictó sentencia favorable para el IESS, ante lo cual, el 18 de septiembre de 2015, el demandado presentó su apelación y el 22 de abril de 2016, después de 7 meses de haber obtenido el fallo favorable, la parte demandada presentó un escrito adjuntando un listado de depósitos realizados al IESS y un nuevo contrato de arrendamiento de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015 de 1 de abril de 2015, suscrito por la Directora Provincial de Pichincha que actuó durante el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, con un plazo de dos años y un canon de 1 320,00 USD.

Cabe señalar, que el proceso de arrendamiento, no consta publicado en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), ni se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, ni se presentó un informe debidamente motivado en caso de considerarlo como un inmueble especial, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, tampoco el contrato de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015, se encuentra inscrito en el Juzgado de Inquilinato, además, previo a su suscripción no se solicitó el informe al Delegado de la Procuraduría, ni depositó la garantía establecida en la cláusula Quinta por 2 640,00 USD; así también, no se actualizó el valor del canon de arrendamiento de acuerdo con el avalúo comercial municipal, pues debía cancelar 1 574,36 USD, de conformidad a lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011.

En el registro "CONTROL DE CARTERA DE ARRENDATARIOS", por los meses de abril de 2015 a diciembre de 2016, consta un canon por 847,00 USD; sin embargo, el Conserje, la Administradora, Oficinista y Asistente Administrativo, que mantenían el control de los cánones de arrendamiento, no ingresaron el valor de 1 320,00 USD fijado en el contrato de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015, que forma parte del expediente; originando una diferencia no recaudada por 9 933,00 USD que corresponde a 473,00 USD por 21 meses, incumpliendo lo establecido en el artículo

DOSCIEN TOS OCHO Y OCHO

22 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Servicio Público, 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social; e inobservando el artículo 17 de la Ley de Inquilinato y las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión y 403-04 Verificación de los ingresos; e incumpliendo el artículo 22 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución CD 350 de 18 de enero de 2011.

La persona natural con RUC 1703410116001; en calidad de arrendatario del predio "El Batancito, lote 4", durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016, canceló un canon mensual de 847,00 USD; sin embargo, al aplicar la fórmula establecida en los artículos 4 letra b) de la Resolución CD 350 y 17 de la Ley de Inquilinato, le correspondía pagar un canon de arrendamiento por 1 318,82 USD para el 2012 y 2013; 1 574,36 USD para el 2014 y 2015; y, 2 146,85 USD para el 2016; existiendo una diferencia no recaudada por 44 378,43 USD, en los que se incluyen 9 933,00 USD que corresponde a 473,00 USD por 21 meses, contados a partir del 1 de abril de 2015, fecha de suscripción del contrato de arrendamiento de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015; además, tampoco depositó la garantía por 2 640,00 USD, incumpliendo lo dispuesto en las cláusulas Tercera, numeral 3.1 y Quinta del contrato.

La Directora Provincial de Pichincha, no verificó ni coordinó con el Abogado de la Procuraduría, el estado del proceso judicial de terminación de contrato, instaurado en contra del arrendatario del predio "El Batancito lote 4", ubicado en las calles De los Tulipanes y De los Rosales; sin embargo, sin publicar el proceso en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), el 23 de marzo de 2015 suscribió con el Arrendatario otro contrato de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015, con un plazo de dos años y un canon de 1 320,00 USD, valor inferior al establecido en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350; pues se debió fijar una pensión locativa por 1 574,36 USD, posteriormente el Juez que llevaba la causa el 10 de septiembre de 2015, dictó sentencia favorable para el IESS, ante lo cual el 18 de septiembre de 2015, el demandado presentó su apelación y el 22 de abril de 2016, después de 7 meses de haber obtenido el fallo a favor, la parte demandada presentó un escrito adjuntando un listado de depósitos realizados al IESS y el citado contrato, lo que limitó la desocupación y entrega del inmueble, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22 letras a) y b) de la Ley

DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE

inobservando los artículos; 17 de la Ley de Inquilinato y 22 del Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, aprobado con Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011, e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión y 403-04 Verificación de los ingresos.

La Administradora, Conserje, Oficinista y Asistente Administrativo, por los períodos comprendido entre el 4 de agosto de 2014 y el 8 de febrero de 2015; 9 de febrero de 2015 y el 21 de septiembre de 2015; 22 de septiembre de 2015 y el 31 de julio de 2016; 1 de agosto de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; no ingresaron en el registro de "Control Cartera de Arrendatarios", de la persona natural con RUC 1703410116001, el valor fijado en el contrato de arrendamiento de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015 de 1 de abril de 2015, por 1 320,00 USD y continuaron recaudando durante los meses de abril de 2015 a diciembre de 2016, una pensión locativa por 847,00 USD; lo que originó una diferencia no recaudada por 9 933,00 USD, inobservando lo dispuesto en los artículos 22, letras b) de la Ley Orgánica del Servicio Público y las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del control 200 Ambiente de Control.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0070; 0100, 0123, 0125, 0126 y 0137-ABI-SEC de 7 de abril de 2017 al Arrendatario, Directora Provincial de Pichincha, Administradora, Conserje, Oficinista y Asistente Administrativo, en su orden, recibiendo las siguientes respuestas:

El Asistente Administrativo en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0121-ABI-SEC, de 7 de abril de 2017, en comunicación de 24 de abril de 2017, señaló:

*"...2.- En referencia al Predio El Batancito Lote 4 relacionado con Diferencias en Canones (sic) de Arrendamiento informo, que los valores que refleja el CONTROL DE CARTERA DE ARRENDATARIOS es de \$ 847.00 USD, valor que se venía cargando mes a mes en el SISTEMA ACCESS, es el reflejo del kardex manual existente en el Proceso de Propiedades a esa fecha.- Cabe manifestar que cualquier modificación a los canones (sic) de arrendamiento se los realizaba previa la autorización de la jefatura departamental conjuntamente con el Área Legal de Propiedades.- Debo indicar que hasta el mes de abril del 2014 preste (sic) mis servicios en el indicado Proceso de Propiedades sin que hasta esta fecha ni la jefatura ni el Área legal me comunicaron de (sic) existe*  
 DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES

*una renovación del contrato ni incremento alguno en su valor, lo que deslindo cualquier negligencia administrativa...".*

Lo mencionado por el Asistente Administrativo no modifica el comentario de Auditoría, en razón de que el mencionado servidor se encontraba a cargo del ingreso de datos y control del registro denominado "Control de Cartera Arrendatarios"; así mismo, no se encontró ningún documento que evidencie que haya solicitado información acerca de modificaciones que existieran referentes a los contratos de arrendamiento.

La persona natural con RUC 1703410116001 en comunicación de 26 de abril de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 20 de abril de 2017, informó:

*"...1.- El IESS en el año 2013 a través del Director Provincial de Pichincha, presentó en la Unidad Judicial de lo Civil de Quito una demanda en contra de mi persona en calidad de arrendatario por encontrarme adeudando cuatro cánones mensuales de arrendamiento, solicitando la desocupación del bien inmueble por falta de pago; sin embargo antes de haber sido citado legalmente con el contenido de la demanda, procedí a cancelar dichos cánones que me encontraba adeudando, habiendo obtenido el IESS sentencia de primera instancia a su favor, apelando la misma a la Corte Provincial de Pichincha, en donde se encuentra dicho proceso para su resolución. - De ahí viene en ilegal e improcedente el apareamiento del contrato de arrendamiento No. DPP-SAGEP-AL-043-R-2015, ya que el mismo fue firmado por mi persona y mis garantes, en el año 2014, sin que haya firmado en unidad de acto el arrendador; y, para abundar aún más la demanda de desocupación se la plantea en el año 2013 y el contrato de arrendamiento por renovación del mismo tentativamente se presume que surte efectos a partir de marzo de 2015. - Me pregunto como el IESS procede a renovar un contrato de arrendamiento cuando este se encuentra en litigio?. 2.- Del mencionado contrato de arrendamiento se desprende que esté (sic) no tiene fecha de suscripción y no se encuentra registrado o inscrito en un juzgado de inquilinato...".*

Lo expuesto por el Arrendatario, no modifica el comentario de Auditoría, toda vez que el contrato DPP-SAGEP-AL-043-R-2015 fue legalmente suscrito entre las partes, documento que fue presentado por su Abogado Patrocinador debidamente autorizado, como medio probatorio en segunda instancia a fin de que el Juez competente considere este instrumento legal y deje sin efecto la demanda propuesta por el IESS.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el: 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, manifestó:

*DOScientos CINuenta y UNO 21*



*"...El Batancito lote 4" ...debo indicar que conforme a la Resolución 350 C.D., (sic) para calcular el canon de arrendamiento se puede observar en el contrato DPP-SAGEP-AL-043-R-2015 que el objeto era para "MECANICA AUTOMOTRIZ", por consiguiente debió aplicarse la fórmula establecida en el artículo 4 literal a)... -el Subdirector de apoyo a la Gestión Estratégica actuante a fecha ... preparo (sic) el contrato, mismo el cuál (sic) reviso (sic) y aprobó para la suscripción por parte de la Dirección Provincial, ... particular que motivo (sic) la firma del mencionado documento por parte de la Dirección Provincial, reconociendo un proceso de renovación de contrato con un canon avalado por las funcionarias antes citadas, y amparado en el criterio legal del subdirector a la fecha, y que no se planteó a la Dirección Provincial como un nuevo proceso de contratación... el subdirector de apoyo a la gestión estratégica actuante ... debió disponer con su equipo dentro del sistema de control de arrendatarios se regularice el valor del canon arrendaticio...".*

Lo manifestado por la citada Directora, no modifica el comentario de auditoría, debido a que no verificó ni coordinó con el Abogado de la Procuraduría el estado del proceso judicial de terminación de contrato, instaurado en contra del Arrendatario; sin embargo, el 23 de marzo de 2015 suscribió otro contrato de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015.

### Conclusiones

- La Directora Provincial de Pichincha, no verificó ni coordinó con el Abogado de la Procuraduría, el estado del proceso judicial de terminación de contrato, instaurado en contra del Arrendatario del predio "El Batancito lote 4", ubicado en las calles De los Tulipanes y De los Rosales; sin embargo, sin publicar el proceso en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), el 23 de marzo de 2015 suscribió con el arrendatario otro contrato de código DPP-SAGEP-AL-043-R-2015, con un plazo de dos años y un canon de 1 320,00 USD, valor inferior al establecido en el artículo 4 de la Resolución C.D. 350, pues se debió fijar una pensión locativa por 1 574,36 USD, posteriormente el Juez que llevaba la causa el 10 de septiembre de 2015, dictó sentencia favorable para el IESS, ante lo cual el 18 de septiembre de 2015, el demandado presentó su apelación y el 22 de abril de 2016, después de 7 meses de haber obtenido el fallo a favor, la parte demandada presentó un escrito adjuntando un listado de depósitos realizados al IESS y el citado contrato, lo que limitó la desocupación y entrega del inmueble.
- El Conserje, la Administradora, Oficinista y Asistente Administrativo, no ingresaron en el registro de "Control Cartera de Arrendatarios", de la persona natural con RUC 1703410116001, el valor fijado en el contrato de arrendamiento de código *DOS CIENTOS CINCUENTA Y DOS*

DPP-SAGEP-AL-043-R-2015 de 1 de abril de 2015, por 1 320,00 USD y continuaron recaudando durante los meses de abril de 2015 a diciembre de 2016, una pensión locativa por 847,00 USD; lo que originó una diferencia no recaudada por 9 933,00 USD.

- Los Arrendatarios de los inmuebles ubicados en la Avenida América 36-82 y Naciones Unidas; Avenida República 3-454 entre la Av. Naciones Unidas y Mañosca; y, Avenida Río Coca, realizaron construcciones sin autorización del IESS, las mismas que de conformidad a la cláusula de mejoras de los contratos suscritos, quedan a favor del IESS y no desocuparon los lotes que fueron utilizados aproximadamente por 30 años, de los que el IESS ha planteado juicios por terminación de contrato a fin de recuperarlos; sin embargo, los procesos judiciales fueron dilatados por los arrendatarios mediante la presentación de varios escritos y recursos, lo que originó que no se concluyan las causas

## **Recomendaciones**

### **A la Directora General del IESS**

40. Efectuará el seguimiento de los procesos judiciales planteados a los Arrendatarios de predios de propiedad del IESS, para que por intermedio de la Procuraduría del IESS, se efectúe el debido impulso ante la Autoridad competente hasta la emisión de la respectiva sentencia o ejecución de la misma; así también, solicitará y pondrá a consideración del Juez, para que éste de considerar pertinente o no, al momento de ordenar la liquidación de valores adeudados se actualice las pensiones locativas conforme a la normativa vigente.
41. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha, para que en conjunto con los Abogados de la Procuraduría del IESS, analicen posibles soluciones jurídicas a fin de recuperar predios en beneficio de los intereses institucionales.
42. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha que conjuntamente con la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera Pichincha verifiquen que en el registro "Control Cartera de Arrendatarios", consten registradas las pensiones *DOS CIENTOS CINCUENTA Y TRES*

locativas de los Arrendatarios por el valor constante en un contrato vigente, en caso de encontrar diferencias no recaudada por pensión locativa, iniciará las acciones de cobro.

**Falta de impulso de procesos legales impidió citar al arrendatario, desalojarlo y recuperar el inmueble de propiedad del IESS denominado "La Pradera 2"**

En el expediente administrativo del lote denominado "La Pradera 2", que forma parte del predio 3531270, ubicado en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas, esquina, consta que el predio se encuentra arrendado a la empresa Motorisa S.A con RUC 0190002810001, el último contrato de arrendamiento se suscribió el 1 de agosto de 1997, entre la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, en calidad de Representante Legal y el Director General del IESS a esa fecha, inscrito en el Juzgado Tercero de Inquilinato el 25 de noviembre de 2011. En la cláusula Primera consta que se da en arrendamiento un terreno con una superficie de 1.321,17 m<sup>2</sup>, en la Cuarta se fijó un plazo de 2 años, que concluyó el 1 de agosto de 1999 y en la Séptima se estableció:

*"... El arrendador IESS, no se compromete a efectuar mejora alguna en el terreno arrendado y cualquiera que desee efectuar el arrendatario, lo haría previa autorización escrita del IESS. Las mejoras efectuadas quedarán en beneficio del arrendador, quien no reconocerá valor alguno a favor del arrendatario..."*

Hasta la fecha de corte del examen especial, esto es, el 31 de diciembre de 2016, el inmueble continúa siendo utilizado por la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003; así también en el terreno se construyó una edificación de hormigón y otra con estructuras metálicas, según se presenta a continuación:



DOS CIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

No obstante no se ha suscrito un nuevo contrato de arrendamiento y sin observar que la renovación se debió realizar por un año más y por una sola vez; de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, publicada en Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000, que establece:

*"...Art. 33.- Anticipación del arrendador.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo..."*

El canon de arrendamiento y la garantía constantes en las cláusulas Tercera y Quinta del contrato suscrito el 1 de agosto de 1997, difieren de los valores cancelados por el arrendatario pues se fijó una pensión locativa de 4 430 000,00 sucres que convertidos a dólares equivalen a 177,20 USD; sin embargo, en el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios" consta que a partir de abril del 2000 se incrementó a 400,00 USD mensuales; así como, la garantía presentada por el predio corresponde a 800,00 USD que se depositó el 24 de abril de 2000. Cabe señalar que en el expediente no consta el adendum o nuevo contrato que sustente esta modificación, al respecto, la Procuradora General del IESS, en memorando IESS-PG-2014-3826-M de 8 de diciembre de 2014, señaló:

*"... Mediante contrato verbal se procede a la renovación y las partes establecen el nuevo canon mensual de USD 400,00..."*

En el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", consta que el arrendatario del predio "La Pradera 2", al 1 de enero de 2012, mantenía un saldo por cobrar de 2 800,00 USD correspondiente a las pensiones locativas de junio a diciembre de 2011.

Al respecto, el Director Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013 y el Abogado de la Subdirección de Servicios Internos, el 6 de febrero de 2012, presentaron la correspondiente demanda ante el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, en la que se solicitó:

*"... 1.- La terminación del Contrato de Arrendamiento.- 2.- La desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento.- 3.- El pago de las pensiones*  
DOS MIL CINCUENTA Y CINCO 9

*de arrendamiento adeudadas de los ocho meses de arrendamiento, a razón de **TRES MIL DOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA**.- 4.- El pago de las pensiones de arrendamiento, que se generen hasta la entrega del inmueble, así como también los pagos de los servicios básicos al día...".*

De la demanda interpuesta por el Director Provincial de Pichincha, los Abogados delegados de la Procuraduría General del IESS dentro del proceso instaurado en contra del Representante Legal de Motoriza, no presentaron escritos que impulsen la tramitación de la causa, pues no se concretó la citación al arrendatario; y, el 8 de diciembre de 2014, mediante memorando IESS-PG-2014-3826-M, la Procuradora General del IESS del período comprendido entre el 14 de abril de 2014 y el 15 de febrero de 2015, informó a la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016 que revisado el control de cartera con corte al 1 de diciembre de 2014, el demandado no mantiene obligaciones pendientes con el IESS; por lo que consideran improcedente continuar con la acción judicial invocada y recomiendan firmar un nuevo contrato con los valores actualizados o que se proceda con la desocupación del predio.

Que la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, representante legal de Motoriza S.A. arrendatario del inmueble denominado "La Pradera 2", haya cancelado el valor adeudado, no significó que el litigio haya sido subsanado en forma eficiente y oportuna, pues en el reporte denominado "Control Cartera de Arrendatarios", consta que durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014, el arrendatario estuvo adeudando entre dos a quince pensiones locativas mensuales, las que pagó con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, sin que se haya planteado una nueva demanda, ni calculado, ni cobrado el interés por mora, correspondiente a 9 754,93 USD, (Anexo 3) de conformidad a la cláusula Tercera letra b) del contrato suscrito el 1 de agosto de 1997 y artículo 6 del Capítulo VI de la Codificación de Regulaciones del Banco Central del Ecuador, en los siguientes términos:

*"... **TERCERA.- CANON.**- ... b) La mora en el pago mensual de arrendamiento generará el cobro del interés legal que corresponda, de acuerdo a la tasa de interés para el cobro de obligaciones en mora que señalen las normas establecidas ...".*

*DOS CIENTOS CINCUENTA Y SEIS*

Lo comentado se presentó debido a que los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no insistieron a los Abogados delegados de la Procuraduría que impulsen el proceso instaurado en contra del Representante Legal de Motorisa, ni resolvieron motivadamente la procedencia del arrendamiento, ni dispusieron el desalojo y desocupación del inmueble; el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, encargado, la Jefe del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2016; no informaron al Director Provincial, que el arrendatario durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014 estuvo adeudando entre dos a quince pensiones locativas mensuales, las que fueron pagadas con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, lo que originó que el arrendatario continúe ocupando el inmueble denominado "La Pradera 2" pues no se concretó la citación al demandado, ni objetaron a los responsables de la recaudación que al momento del cobro de las pensiones locativas vencidas, no calcularon ni cobraron el interés por mora, establecido en la Cláusula Tercera letra b) del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de agosto de 1997 por 9 754,93 USD.

Los citados servidores incumplieron lo dispuesto en los artículos 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público; inobservaron el artículo 38 letra d) de la Ley Orgánica de Seguridad Social; 30 letra a) de la Ley de Inquilinato; 3, 4, 5, 6 y 22 de la Resolución C.D. 350 de 18 de enero de 2011; cláusula Tercera letra b), y las Normas de Control Interno 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 401-03 Supervisión; e incumplieron los artículos: 19 número 17) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS, aprobado con Resolución C.D.021 de 13 de octubre de  
*DOS CIENTOS CINCUENTA Y SIETE 27*

2003 vigente hasta el 18 de agosto de 2013, 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución C.D. 457 de 19 de agosto de 2013; que en similares términos establecen las funciones del Director Provincial, así:

*“... Art. 38.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del Director Provincial, en la circunscripción territorial a su cargo: ... d. Administrar los recursos humanos y materiales, los presupuestos de ingresos y egresos, las disponibilidades de tesorería, y las propiedades del IESS, con sujeción a las normas y procedimientos señalados en los reglamentos internos del Instituto; ...”.*

*“... C.D. 021 y C.D. 457 Art. 19. RESPONSABILIDADES.- 17) La administración de los contratos de arrendamiento ...”.*

Los Abogados delegados de la Procuraduría General del IESS, dentro del proceso instaurado en contra del Representante Legal de Motoriza, no presentaron escritos que impulsen la tramitación de la causa, pues no se concretó la citación al arrendatario que durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014, estuvo adeudando entre dos a quince pensiones locativas mensuales, contraviniendo lo estipulado en la letra a) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato, además, los pagos de los cánones de arrendamiento mensual, los realizó con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, por tanto el Juez de Inquilinato no señaló el día y hora para que se efectúe la audiencia de conciliación y contestación a la demanda que le permitan contar con datos para emitir la sentencia respectiva, lo que permitió a la persona natural con RUC 0101125003001, continuar ocupando el lote “La Pradera 2”, inobservando lo dispuesto en los artículos, 829, 830, 831 y 843 del Código de Procedimiento Civil; y, las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno.

La Procuradora General del período comprendido entre el 14 de abril de 2014 y el 11 de febrero de 2015, al informar a la Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, que revisado el control de cartera con corte al 1 de diciembre de 2014, el demandado no mantiene obligaciones pendientes con el IESS, consideró improcedente continuar con la acción judicial y recomendó firmar un nuevo contrato con los valores actualizados o se

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO *ay*

proceda con la desocupación del predio, sin asesorar sobre los procedimientos a seguir para cumplir con lo solicitado en la demanda interpuesta ante el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, lo que permitió a la persona natural con RUC 0101125003001, continuar ocupando el lote "La Pradera 2", incumpliendo lo dispuesto en el artículo 22, letra b) de la Ley Orgánica del Servicio Público, numeral 2.8 de la Resolución 457 del Reglamento Orgánico Funcional del IESS e inobservando las Normas de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno.

Los Asistentes Administrativos, Oficinistas, Administradora y Conserje, como responsables de la recaudación de los cánones de arrendamiento, no calcularon ni cobraron al Arrendatario el interés por mora, pues los pagos del canon mensual, los realizó con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido, esto es, dentro de los cinco primeros días de cada mes, por un valor de 9 754,93 USD, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 22 letra a); y, la cláusula Tercera del contrato suscrito el 1 de agosto de 1997; e inobservando las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno y 100-03 Responsables del Control Interno.

La empresa Motorisa S.A con RUC 0190002810001, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014, estuvo adeudando de dos a quince pensiones locativas mensuales, las que fueron pagadas con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, tampoco canceló el interés por mora por 9 754,93 USD, incumpliendo la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de agosto de 1997.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0097, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126 y 0132-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Directores Provinciales de Pichincha, en funciones entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013; 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014; 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016; Subdirector de Servicios Internos Pichincha; Jefa del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; en funciones entre el: 1 de enero de 2012 y el 23 de

DOSCIENFOS CINCUENTA Y NUEVE



septiembre de 2013; 1 de enero de 2012 y el 23 de septiembre de 2013; 24 de septiembre de 2013 y el 30 de abril de 2014; 4 de junio de 2014 y el 12 de febrero de 2016; 19 de febrero de 2016 y el 10 de mayo de 2016; 20 de junio de 2016 y el 11 de noviembre de 2016; y, 16 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; a la Procuradora General en funciones entre el 14 de abril de 2014 y el 11 de febrero de 2015; a la Asistente 3 y Abogados y de la Procuraduría por los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 30 de octubre de 2013; 1 de mayo de 2014 y el 31 de diciembre de 2016; 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2016; a los Asistentes Administrativos, Oficinistas, Administradora y Conserje, como responsables de la recaudación de los cánones de arrendamiento, en funciones entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2014; 1 de enero de 2012 y el 30 de septiembre de 2014; 4 de agosto de 2014 y el 8 de febrero de 2015; 9 de febrero de 2015 y el 21 de septiembre de 2015; 22 de septiembre de 2015 y el 31 de julio de 2016; 1 de agosto de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; recibiendo las siguientes respuestas:

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, se recibieron las siguientes respuestas:

El Oficinista, en comunicación de 2 de mayo de 2017, manifestó que los intereses en mora han sido notificados por el Procurador General del IESS por ser de su competencia, ya que de manera sistemática mensual las novedades por falta de pago fueron notificadas oportunamente; situación que ratifica el comentario de auditoría, en razón de que no calculó ni registró los respectivos intereses conforme lo establecido en el contrato.

El Abogado de la Procuraduría General del IESS, en comunicación recibida el 2 de mayo de 2017, señaló:

*"... Una vez que fue presentada y calificada la demanda de terminación de contrato, el 17 de mayo del 2012, el señor Procurador General del IESS a esa fecha se (sic) solicitó a la Dirección Provincial de Pichincha, se remita la dirección y nomenclatura actualizadas para continuar con las acciones legales, el 8 de diciembre del 2014, mediante memorando No. IESS-PG-2014-3826-M, la Procuraduría General informó a las Dirección Provincial de Pichincha que una vez revisado el Control de Cartera, el demandado no mantiene obligaciones pendientes con el IESS; por lo que considera improcedente*

*DOSCUENTOS SESENTA 27*

*continuar con la acción invocada y recomienda firmar un nuevo contrato con los valores actualizados o que se proceda con la desocupación del inmueble...”*

Lo expuesto por el citado Abogado, no modifica el comentario pues no remitió documentación que demuestre que se asesoró a la Directora Provincial de Pichincha, respecto de los procedimientos legales a seguir para la desocupación y entrega del inmueble.

La Administradora en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0160-ABI-SEC, en comunicación de 2 de mayo de 2017, señaló:

*“...Los valores que reflejaba dicha base de datos eran de \$400,00 USD, valor que se venía cargando mes a mes, tomando en cuenta que los periodos de retraso son de 1 de enero de 2012 y 1 de diciembre de 2014 y el no haber contado con el informe de cuentas por cobrar de arriendos, seguí recaudando el valor establecido en el sistema.- Al no contar con la información en cuanto a este arrendatario, mediante Memorando Nro. IESS-SPAGEP-2014-0976-M del 17 de octubre de 2014 se solicitó al área legal de propiedades se indique el procedimiento a seguir en cuanto al canon de arrendamiento fijado al arrendatario, mismo que no tenía relación con el actual a dicha fecha. De igual manera se solicitó realizar las notificaciones del caso e informes a fin de realizar un mejor control y gestión de recaudación por arriendos. Sin haber recibido una respuesta que absuelva la consulta y pedido solicitado...”*

Lo comentado por la citada Administradora, ratifica el comentario de auditoría, toda vez que continuó registrando el valor que constaba en la base de datos utilizada para el efecto; además, no realizó el seguimiento ni insistió en los pedidos tanto al área legal como para proceder a notificarle al arrendatario, originando que continué cancelando durante el periodo auditado 400,00 USD.

El Director Provincial de Pichincha, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0099-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, en comunicación recibida el 26 de abril de 2017, manifestó:

*“... 9. EN CUANTO A SU CONCLUSIÓN “Los Directores Provinciales (...) no insistieron a los Abogados delegados de la Procuraduría que impulsen el proceso instaurado contra el representante legal de MOTORIZA(sic)”.- es impertinente para mi período de gestiones, por cuanto mediante Memorando Nro. IESS-DPP-2013-0497-M, requerí del señor Procurador General del IESS, se informe el estado procesal de los juicios que se mantenían a la fecha en los juzgados de inquilinato relativos a bienes inmuebles del IESS,...”*

*DOSCIÉNTOS SESENTA Y UNO*

Lo mencionado por el ex Director Provincial de Pichincha no modifica el comentario de Auditoría, en razón de que el memorando al que hace referencia en su comunicación es un documento en el que consulta el estado de las causas de manera general; sin embargo, no proporcionó ningún documento que demuestre una acción específica con respecto al predio de la referencia.

El Abogado de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha en comunicación de 2 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, manifestó:

*"...Contrato Nro. IESS-SDPAGEP-2015-030-R (...), documento contractual el que actualmente ha servido de base para realizar el desahucio correspondiente, diligencia efectivamente realizada y espera de que las autoridades correspondientes dispongan el inicio de las acciones legales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, ya que el inmueble no ha sido desocupado ni entregado por el arrendatario..."*

Lo manifestado ratifica el comentario de auditoría, ya que hubo inacción del Abogado, quien tenía la obligación de continuar con el impulso y coordinación de la causa.

La Directora Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, en comunicación de 23 de junio de 2017, indicó:

*"...El Subdirector de Apoyo a la Gestión Estratégica debió disponer con su equipo que dentro del sistema de control de arrendatarios se regularice el valor del canon arrendaticio a ser cobrado, y en su defecto de no haberlo realizado es responsabilidad única y exclusiva de la mencionada autoridad y su personal, el adecuado recaudo de los valores del interés institucional..."*

Lo mencionado por la ex Directora Provincial de Pichincha, no modifica el comentario de auditoría, en razón de que es su responsabilidad el control y la administración de los contratos de arrendamiento, además, no adjuntó documentos que evidencien que designó al Subdirector para realizar estas actividades.

### Conclusiones

- Los Directores Provinciales de Pichincha, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no insistieron a los Abogados delegados de la Procuraduría que

DOSCIENTOS SESENTA Y DOS 2

impulsen el proceso instaurado en contra del Representante Legal de Motoriza, ni resolvieron motivadamente la procedencia del arrendamiento, ni dispusieron el desalojo y desocupación del inmueble; el Subdirector de Servicios Internos Pichincha, la Jefe del Departamento de Servicios Generales y los Subdirectores Provinciales de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha; no informaron al Director Provincial, que el Arrendatario durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014 estuvo adeudando entre dos a quince pensiones locativas mensuales, las que fueron pagadas con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, lo que originó que el arrendatario continúe ocupando el inmueble denominado "La Pradera 2" pues no se concretó la citación al demandado, ni objetaron a los responsables de la recaudación que al momento del cobro de las pensiones locativas vencidas, no calcularon ni cobraron el interés por mora, establecido en la cláusula Tercera letra b) del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de agosto de 1997 por 9 754,93 USD.

- Los Abogados delegados de la Procuraduría General del IESS, dentro del proceso instaurado en contra del Representante Legal de Motoriza, no presentaron escritos que impulsen la tramitación de la causa, pues no se concretó la citación al arrendatario que durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014, estuvo adeudando entre dos a quince pensiones locativas mensuales, contraviniendo lo estipulado en la letra a) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato, además, los pagos de los cánones de arrendamiento mensual, los realizó con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, por tanto el Juez de Inquilinato no señaló el día y hora para que se efectúe la audiencia de conciliación y contestación a la demanda que le permitan contar con datos para emitir la sentencia respectiva, lo que permitió a la persona natural con RUC 0101125003001, continuar ocupando el lote "La Pradera 2".
- La Procuradora General al informar a la Directora Provincial de Pichincha que revisado el control de cartera con corte al 1 de diciembre de 2014, el demandado no mantiene obligaciones pendientes con el IESS, consideró improcedente continuar con la acción judicial y recomendó firmar un nuevo contrato con los valores actualizados o se proceda con la desocupación del predio, sin asesorar

DOSCIENTOS SESENTA Y TRES. *aj*

sobre los procedimientos a seguir para cumplir con lo solicitado en la demanda interpuesta ante el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, lo que permitió a la persona natural con RUC 0101125003001, continuar ocupando el lote "La Pradera 2".

- Los Asistentes Administrativos, Oficinistas, Administradora y Conserje, como responsable de la recaudación de los cánones de arrendamiento, no calcularon ni cobraron al Arrendatario el interés por mora, pues los pagos del canon mensual, los realizó con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido, esto es dentro de los cinco primeros días de cada mes, por un valor de 9 754,93 USD.
- El Arrendatario del predio "La Pradera 2, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de diciembre de 2014, estuvo adeudando de dos a quince pensiones locativas mensuales, las que fueron pagadas con un retraso de hasta 550 días posteriores al término establecido que es dentro de los cinco primeros días de cada mes, tampoco canceló el interés por mora estipulado en la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de agosto de 1997 por 9 754,93 USD.

### Recomendaciones

#### Al Director Provincial de Pichincha

43. Notificará con el desahucio al arrendatario del inmueble denominado "La Pradera 2"; así como, elaborará y presentará ante las autoridades jurisdiccionales, la declaración juramentada para dar inicio a las acciones legales.
44. Realizará el seguimiento continuo de los procesos judiciales instaurados en contra del arrendatario, así como insistirá a los Abogados delegados de la Procuraduría que impulsen la causa y concreten la citación al demandado, lo que permitirá la recuperación del inmueble.

DOS CIENTOS SESENTA Y CUATRO

**Proceso de arrendamiento y utilización del lote "La Pradera 2" arrendado a una persona jurídica en proceso de liquidación del cual la persona natural que firmó el contrato de arrendamiento como Representante Legal por sus propios derechos suscribió un contrato de subdistribución**

La persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, presentó el 4 de diciembre de 2014, a la Directora Provincial de Pichincha por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, una solicitud de renovación del contrato de arrendamiento del inmueble denominado "La Pradera 2", en la hoja de ruta se anotó que se proceda conforme la normativa vigente, en el expediente consta elaborado un nuevo contrato con un canon de arrendamiento de 2 147,22 USD; sin embargo, no se encuentra suscrito por las partes.

Respecto de la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de las Instituciones del sector público, la Asamblea Constituyente en los artículos 59; y, 65 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento, en su orden; y, 6 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009, estableció la obligatoriedad de publicar en el Portal de compras públicas los pliegos en los que se establezcan las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien; así como la publicación de la convocatoria por la prensa por una sola vez; sin embargo, no se cumplió con esta formalidad, previo a la elaboración del contrato que no fue legalizado.

El contrato de arrendamiento del lote "La Pradera 2" de 1 de agosto de 1997, fue firmado por la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, en calidad de Representante Legal de Motorisa S.A, otorgándole el IESS a la empresa el derecho de ocupar el inmueble; sin embargo, el lote "La Pradera 2", ubicado en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas, esquina, se encuentra ocupado por un concesionario, según consta en los dos certificados que se encuentran archivados en el expediente administrativo, conferidos el 4 de enero y 2 de septiembre de 2016 por el Gerente General de CASABACA S.A. al IESS, en el que indica que mantienen un contrato de Subdistribución de vehículos con la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, como arrendatario del IESS, mismas que fueron ratificadas por el Procurador Judicial de CASABACA S.A, con comunicación de 30 de marzo de 2017, al equipo de auditoría, sobre la ocupación del inmueble de propiedad del IESS, con un

*DOS CIENTOS SESENTA Y CINCO 24*

contrato mercantil de subdistribución, suscrito el 4 de junio de 2015 entre el Gerente General del concesionario y por sus propios y personales derechos con la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, con el objeto de participar en la intermediación en la venta de vehículos usados multimarca recibiendo una comisión mensual fija de 4 000,00 USD con vigencia de dos años, según lo dispuesto en las cláusulas Segunda, Tercera numeral 3.1 y Séptima.

El Subsecretario General de la Intendencia Regional de Quito de la Superintendencia de Compañías, con oficio SCVS.IRQ.SG.SRS.2017.0413.04723, remitió el detalle de Administradores en el que constan registrados al 24 de agosto de 1995 como Gerente General el padre del Arrendatario y este último como Subgerente General, además, remitió una copia de la Resolución SC.DIC.C.12 688 de 31 de agosto de 2012 del Intendente de Compañías de Cuenca Subrogante, con la que declaró disuelta a la compañía Motorisa S.A., por encontrarse inmersa en la causal prevista en el artículo 361 numerales 5 y 6 de la Ley de Compañías pues presenta pérdidas por más del cincuenta por ciento del capital suscrito y las reservas, ya que el capital es 376 000,00 USD y el valor del patrimonio neto es 14 290,46 USD; así como de acuerdo con los estados financieros declarados desde el 2007 a la fecha de emisión de la resolución, la compañía ya no opera ni registra ingresos; nombrando como liquidador a la persona natural con RUC 0101125003001; sin embargo, la Resolución no se inscribió en el Registro Mercantil.

El Jefe Nacional del Departamento de Asistencia al Ciudadano del SRI, con oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-0F de 3 de abril de 2017, remitió información de la empresa Motorisa S.A. con RUC 0190002810001, que registra como actividad económica principal la venta al por mayor de automotores y vehículos para todo terreno, figurando como Representante Legal el padre del arrendatario, contó con tres establecimientos autorizados la matriz ubicada en la ciudad de Cuenca y dos sucursales cerradas; una en Ambato y otra en Quito, ubicada en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas. Dirección que aparece como establecimiento registrado abierto de la persona natural con RUC 0101125003001. Además, remitió los ingresos declarados por los citados contribuyentes, en el caso de la empresa Motorisa S.A, presenta ingresos en cero desde el 2012 al 2015 y de la persona natural con RUC 0101125003001 reportó

DOSCIENTOS SOSENTA Y SEIS 97

ingresos anuales por 49 856,49 USD y 52 173,93 USD en el 2015 y 2016, respectivamente.

La Directora Nacional de Afiliación y Cobertura, con memorando IESS-DNAC-2017-0390-M de 20 de abril de 2017, informó que en el sistema de Historia Laboral del IESS, la empresa Motorisa S.A, con RUC 0190002810001, registra dos establecimientos: la oficina matriz en la ciudad de Cuenca y una sucursal en Quito, ubicada en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas, ésta última no reporta afiliados; así también, consta como afiliado en el IESS la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, con un cargo de Ayudante y/o Auxiliar de Bodega del que se presentó el aviso de salida el 1 de abril de 2014.

El Consejo Directivo del IESS, mediante Resolución CD. 350 de 18 de enero de 2011, emitió el Reglamento para el arrendamiento de los inmuebles de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el artículo 4 estableció los parámetros para la determinación de los cánones de arrendamiento; sin embargo la pensión locativa pagada por el lote "La Pradera 2", a partir de abril de 2000 es de 400,00 USD; sin actualizarla conforme la normativa vigente.

El predio inicialmente arrendado fue un terreno, luego se construyó con estructuras metálicas oficinas, en las que funciona el concesionario, por lo que al aplicar las tres fórmulas constantes en el artículo 4 de la Resolución CD. 350, se obtiene como resultado de la letra a) 7 006,82 USD, b) 4 042,34 USD y c) 11 049,16 USD, el primero y último valor superan el límite establecido para el cobro de pensiones locativas, constante en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, según se demuestra:

Arrendatario	Formulas establecidas Art. 4 Resolución CD 350		
	a) Sin construcción	b) Para viviendas oficinas	c) Con construcción o estructura metálica
	$Y=5\% \cdot P \cdot S / 12 + 10\% \cdot I$	$Y=10\% \cdot A / 12$	$Y=10\% \cdot A / 12 + 5\% \cdot P \cdot S / 12 + 10\% \cdot I$
0101125003	7 006,82	4 042,34	11 049,16
<b>Datos del año 2015</b>			
Y= Canon de renta			
I = Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio Datos obtenidos del SRI			49 856,49

DOS CIENTOS SESENTA Y SIETE 17



P= Valor del metro cuadrado del terreno según avalúo de la DINAC	367,16
S= Superficie del terreno	1 321,17
A= Valor del bien según avalúo comercial municipal	485 080,78

El canon que correspondía cobrarse era 1 778,07 USD para el 2012 y 4 042,31 USD para los años comprendidos entre el 2013 al 2016, existiendo una diferencia no recaudada por 191 367,89 USD, según se detalla:

Año	Avalúo comercial	M2 Terreno	Valor m2 (a)	m2 Arrendados (b)	Canon según Resolución CD.350		Canon según contrato		Diferencia
					Mensual 10%*(a*b/12)	Anual	Mensual	Anual	
2012	3 472 734,50	21.503,00	161,50	1.321,17	1 778,07	21 336,90	400,00	4 800,00	- 16 536,90
2013	8 672 840,26	23.621,58	367,16	1.321,17	4 042,31	48 507,75	400,00	4 800,00	- 43 707,75
2014	8 672 840,26	23.621,58	367,16	1.321,17	4 042,31	48 507,75	400,00	4 800,00	- 43 707,75
2015	8 672 840,26	23.621,58	367,16	1.321,17	4 042,31	48 507,75	400,00	4 800,00	- 43 707,75
2016	8 672 840,26	23.621,58	367,16	1.321,17	4 042,31	48 507,75	400,00	4 800,00	- 43 707,75
<b>Total USD</b>						<b>215 367,89</b>		<b>24 000,00</b>	<b>- 191 367,89</b>

Respecto, del valor del canon de arrendamiento en el expediente administrativo, existen documentos de años anteriores al inicio del examen, mediante los cuales el IESS, solicitó al arrendatario se acerque a renovar el contrato y actualice las pensiones locativas, en los siguientes términos:

Notificación de la Directora Regional 1 de 17 de marzo de 2003, recibida el 15 de mayo de 2003 por el Arrendatario, en la que se indica:

*"... de acuerdo al informe técnico, aprobado por la Dirección Regional 1, el canon de arrendamiento es USD 2.907,00. De no dar atención a este requerimiento se entenderá que su intención es no firmar el contrato, quedando el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en libertad de disponer del inmueble en forma inmediata..."*

Censo de arrendatarios del IESS de 15 de mayo de 2003, firmado por el arrendatario en el que se señala un valor de canon de 2 907,00 USD.

DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO *27*

Notificación suscrita por la Delegada de la Procuraduría General, recibida por el arrendatario el 1 de agosto de 2007, en la que señaló:

*"... notifico a usted, que se acerque inmediatamente a la Dirección Provincial de Pichincha... con el objeto de renovar el nuevo contrato de arrendamiento del lote de terreno, situado entre las avenidas Amazonas y Eloy Alfaro esquina, previo el pago total de la mora que adeuda un valor de USD. 158.172,00 desde el año dos mil, que no se ha renovado.- Mora incurrida son de siete años a la fecha..."*

Oficio 13201700-024-LP de 22 de noviembre de 2007 del Responsable del Área Legal del Proceso de Propiedades de Pichincha:

*"... el señor ... viene depositando valores de USD.400,00 mensuales como abonos; siendo el valor real a pagar USD. 2.907,00..."*

Oficio 13201700-006-AL de 8 de enero de 2008 de Responsable del Área Legal del Proceso de Propiedades de Pichincha:

*"... los cargos en las fichas de "Registro de Arrendamientos" deberían ser rectificadas, salvo su mejor criterio, a partir de mayo de 2003 por el valor de USD. 2.907,00 en lugar de USD.400,00 conforme consta en el informe remitido al señor Director Provincial de Pichincha..."*

Lo comentado se presentó debido a que los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013, 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013; 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014, 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, respectivamente, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no resolvieron motivadamente la procedencia del arrendamiento, ni dispusieron el desalojo y desocupación del inmueble denominado "La Pradera 2", tampoco dispusieron la realización de inspecciones ni solicitaron información a las entidades responsables del control de compañías pues no detectaron que la empresa Motorisa S.A, fue disuelta, según consta en la Resolución SC.DIC.C.12 688 de 31 de agosto de 2012 del Intendente de Compañías de Cuenca Subrogante, tampoco determinaron según la información proporcionada por el Jefe Nacional del Departamento de

DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE *2*

Asistencia al Ciudadano del SRI con oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-0F de 3 de abril de 2017 que la empresa cerró la sucursal de Quito, ubicada en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas y declaró ingresos en cero desde el 2012 al 2015 y que la persona natural con RUC 0101125003001 que firmaba como Representante legal, constaba registrado con la dirección del lote "La Pradera 2"; y, reportó ingresos anuales por 49 856,49 USD y 52 173,93 USD, en el 2015 y 2016, ni establecieron que no se suscribió un nuevo contrato; y, que el arrendatario continuó ocupando el predio sin tener una relación contractual con el IESS, pagando un canon mensual de 400,00 USD; y, sin fundamento legal; y, por sus propios derechos, el 4 de junio de 2015, procedió a suscribir un contrato de subdistribución con un concesionario con una pensión fija de 4 000,00 USD mensuales; lo que permitió que la persona natural con RUC 0101125003001 disponga del inmueble del IESS, ocasionando un perjuicio económico a la entidad por 191 367,89 USD que corresponde a los cánones de arrendamiento a pagar por 1 778,07 USD para el 2012 y 4 042,31 USD del 2013 al 2016.

Los citados servidores incumplieron lo dispuesto en los artículos 22, letras a), b) y e) de la Ley Orgánica del Servicio Público y 38 letra d) de la Ley Orgánica de Seguridad Social; inobservaron los artículos: 30 letra a) de la Ley de Inquilinato; 3, 4, 5, 6 y 22 de la Resolución CD. 350 de 18 de enero de 2011; y, las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 401-03 Supervisión; e incumplieron los artículos 19 número 17) del Reglamento Orgánico funcional del IESS, aprobado con Resolución CD.021 de 13 de octubre de 2003 vigente hasta el 18 de agosto de 2013, 3 letra m) del Reglamento Orgánico Funcional del IESS aprobado por el Consejo Directivo con Resolución CD. 457 de 19 de agosto de 2013; que en similares términos establecen las funciones del Director Provincial:

*"... CD. 021 y CD. 457 Art. 19. RESPONSABILIDADES.- 17) La administración de los contratos de arrendamiento ...".*

La persona natural con RUC 0101125003001, el 1 de agosto de 1997, suscribió como Representante Legal de la empresa Motorisa S.A con RUC 0190002810001 un contrato de arrendamiento del lote "La Pradera 2", ubicado en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas, otorgándole el IESS a la empresa el derecho de ocupar el inmueble, posteriormente el Intendente de Compañías de Cuenca Subrogante emitió la

DOSCIENTOS SETENTA Y

Resolución SC.DIC.C.12 688 de 31 de agosto de 2012, declarándola disuelta por estar inmersa en la causal prevista en el artículo 361 numerales 5 y 6 de la Ley de Compañías ya que presenta pérdidas consecutivas por más del cincuenta por ciento del capital suscrito y de las reservas; así también el Jefe Nacional del Departamento de Asistencia al Ciudadano del SRI con oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-0F de 3 de abril de 2017, informó que se cerró la sucursal de Quito, además, la Directora Nacional de Afiliación y Cobertura, con memorando IESS-DNAC-2017-0390-M de 20 de abril de 2017, informó que en el sistema de Historia Laboral del IESS, consta afiliado con un cargo de Ayudante y/o Auxiliar de Bodega del que se registró el aviso de salida el 1 de abril de 2014; no obstante, el 4 de diciembre de 2014 presentó una solicitud de renovación del contrato de arrendamiento y al conocer que debía cancelar un canon de 2 147,22 USD, no se acercó a firmarlo y continuó ocupando el inmueble sin tener una relación contractual con el IESS, pagando una pensión locativa mensual de 400,00 USD de la que no existe un documento legalizado; además, sin ningún fundamento legal suscribió por sus propios derechos, el 4 de junio de 2015 un contrato de subdistribución con un concesionario, recibiendo una pensión fija de 4 000,00 USD; así también, al aplicar las fórmulas establecidas en el artículos 4 letras a), b) y c) de la Resolución 350, se estableció que la primera y tercera superan el límite máximo permitido para el cobro de pensiones locativas, dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, pues le correspondía pagar 1 778,07 USD para el 2012 y 4 042,31 USD para los años comprendidos entre el 2013 al 2016, en lugar de 400,00 USD, existiendo una diferencia no recaudada por 191 367,89 USD, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 83 número 7 de la Constitución de la República del Ecuador, referente a los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0097, 0098, 0099, 0100 y 0101-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los Directores Provinciales de Pichincha de los periodos comprendidos entre el: 1 de enero de 2012 y el 31 de mayo de 2013, 11 de junio de 2013 y el 20 de octubre de 2013, 21 de octubre de 2013 y el 9 de mayo de 2014, 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, respectivamente y mediante publicación en el Diario el Telégrafo de 4 de abril de

DOSCIENTOS SETENTA Y UNO 21

2017 a la persona natural con cédula de ciudadanía 0101125003, recibiendo la siguiente respuesta:

El Director Provincial de Pichincha, en respuesta al oficio IESS-AI-2017-0099-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, en comunicación recibida el 26 de abril de 2017, manifestó:

*"... 9. EN CUANTO A SU CONCLUSIÓN "Los Directores Provinciales (...) no insistieron a los Abogados delegados de la Procuraduría que impulsen el proceso instaurado contra el representante legal de MOTORIZA (sic).- es impertinente para mi período de gestiones (sic), por cuanto mediante Memorando Nro. IESS-DPP-2013-0497-M, requerí del señor Procurador General del IESS, se informe el estado procesal de los juicios que se mantenían a la fecha en los juzgados de inquilinato relativos a bienes inmuebles del IESS,...".*

Lo mencionado por el ex Director Provincial de Pichincha no modifica el comentario de Auditoría, en razón de que el memorando al que hace referencia en su comunicación es un documento en el que consulta el estado de las causas de manera general; sin embargo, no proporcionó ningún documento que demuestre una acción específica con respecto al predio de la referencia.

### **Conclusión**

Los Directores Provinciales de Pichincha, como responsables de la administración de los contratos de arrendamiento dentro del ámbito de su circunscripción territorial, no resolvieron motivadamente la procedencia del arrendamiento, ni dispusieron el desalojo y desocupación del inmueble denominado "La Pradera 2", tampoco dispusieron la realización de inspecciones ni solicitaron información a las entidades responsables del control de compañías pues no detectaron que la empresa Motorisa S.A, fue disuelta, según consta en la Resolución SC.DIC.C.12 688 de 31 de agosto de 2012 del Intendente de Compañías de Cuenca Subrogante; tampoco determinaron según la información proporcionada por el Jefe Nacional del Departamento de Asistencia al Ciudadano del SRI con oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-0F de 3 de abril de 2017 que la empresa cerró la sucursal de Quito, ubicada en la Av. Eloy Alfaro 8-80 y Amazonas y declaró ingresos en cero desde el 2012 al 2015 y que la persona natural con RUC 0101125003001 que firmaba como Representante legal, constaba registrado con la dirección del lote "La Pradera 2"; y, reportó ingresos anuales por 49 856,49 USD y 52 173,93 USD, en el 2015 y 2016, ni establecieron que no se suscribió un nuevo

DOSCUENTOS SETENTA Y DOS 2

contrato; y, que el arrendatario continuó ocupando el predio sin tener una relación contractual con el IESS, pagando un canon mensual de 400,00 USD; sin fundamento legal; y, por sus propios derechos, el 4 de junio de 2015, procedió a suscribir un contrato de subdistribución con un concesionario con una pensión fija de 4 000,00 USD mensuales; lo que permitió que la persona natural con RUC 0101125003001 disponga del inmueble del IESS, ocasionando un perjuicio económico a la entidad por 191 367,89 USD que corresponde a los cánones de arrendamiento a pagar por 1 778,07 USD para el 2012 y 4 042,31 USD del 2013 al 2016.

### **Recomendación**

#### **Al Director Provincial de Pichincha**

45. Dispondrá a la Coordinadora Provincial Administrativa Financiera que en el caso de suscribir contratos de arrendamiento con personas jurídicas, verifiquen anualmente con el SRI, Superintendencia de Compañías y Registro Mercantil, respecto de la personería jurídica, representación legal, establecimientos registrados, procesos de disolución, entre otros; así como, efectuaran inspecciones al predio, de encontrar inconsistencias, las notificarán a los arrendatarios y de ser pertinente se iniciaran las acciones legales para dar por terminado el contrato.

#### **Emisión de informes técnicos para suscribir contratos de arrendamiento con el cónyuge y parientes de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de una servidora de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y subarriendo de inmuebles**

De la revisión al proceso contractual de arrendamiento, se determinaron los siguientes hechos:

##### Fase precontractual y contractual

Las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, a través de los formularios pre-impresos denominados "Solicitud de Arriendo" y "Solicitud de Contrato de Arriendo", sin número y sin fecha, solicitaron al Director Provincial de Pichincha, el arrendamiento de los lotes de terreno 42 y 43A para destinarlos como parqueadero y

DOSCIENTOS SETENTA Y TRES 27

estacionamiento público, en su orden, para lo cual adjuntaron los formularios suscritos por dos garantes con números de cédulas 1714644638 y 1702594795; y, 1709494965 y 1704601002, respectivamente; y, las fotocopias de las cédulas de ciudadanía y certificados de votación de los peticionarios y garantes; sin embargo, la cédula de ciudadanía de la persona natural con RUC 1713314555001, se encontraba desactualizada e ilegible. Dichas solicitudes contienen un sello y rúbrica de recepción de la Dirección Nacional de Gestión Documental del IESS con fecha 25 y 23 de febrero de 2015; signados con el número de trámite IESS-DNGD-2015-6694 e IESS-DNGD-2015-6404-E. Los referidos terrenos tienen una superficie de 1.099,22m<sup>2</sup> y 1.165,36m<sup>2</sup> que forman parte del predio 412316 denominado El Batancito, que cuenta con un área total de 93.519,50m<sup>2</sup>, ubicado en la calle De las Hiedras y Gómez Polanco.

El artículo 3.- arrendamiento de inmuebles del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución CD.350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, dispone que el Director Provincial de cada circunscripción resolverá motivadamente sobre la procedencia del arrendamiento de los bienes inmuebles institucionales, previo el análisis de los siguientes informes, entre los que consta el Informe Técnico, por lo que las solicitudes de las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, fueron remitidas a la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, quien, el 25 y 26 de febrero de 2015, emitió los informes técnicos I-21 e I-22, en los que constan los siguientes datos:

**"INFORME TÉCNICO No. I-21.- EL BATANCITO.... N43-186.-**

CANON DE RENTA LEY DE INQUILITANTO ART. 17			
	AVALUO MUNICIPAL	AREA COMPROBANTE DE IMPUESTO PREDIAL (m <sup>2</sup> )	AVALUO COMERCIAL
No PREDIO	412316		
TERRENO	\$ 8.744.073,25	93519,50	
CONSTRUCCION	\$ 4.696.511,16	24045,05	
AÑO IMPUESTO	2014		

AVALUO			
	m <sup>2</sup>	\$ x m <sup>2</sup>	TOTAL
TERRENO SOLICITADO	1165,36	93,50	108961,16
CONTRUCCION	0,00	0,00	0,00
AVALUO TOTAL			108961,16

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO *98*

**CANON RENTA= 10% AVALUO MUNICIPAL/12**

**CANON RENTA=** \$ 591,66.- *Observaciones y recomendaciones.- El canon mensual es de \$600,00 más IVA.- FECHA: 25/02/2015.- REALIZADO POR: ... Arq. ... Gestión de bienes inmuebles..."*

**"INFORME TÉCNICO No. I-22.- EL BATANCITO.... N43-178.-**

<b>CANON DE RENTA LEY DE INQUILITANTO ART. 17</b>			
	<b>AVALUO MUNICIPAL</b>	<b>AREA COMPROBANTE DE IMPUESTO PREDIAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>AVALUO COMERCIAL</b>
<b>No PREDIO</b>	412316		
<b>TERRENO</b>	\$ 8.744.073,25	93519,50	
<b>CONSTRUCCION</b>	\$ 4.696.511,16	24045,05	
<b>AÑO IMPUESTO</b>	2014		

<b>AVALUO</b>			
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>\$ x m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>
<b>TERRENO SOLICITADO</b>	1099,22	93,50	102777,07
<b>CONTRUCCION</b>	0,00	0,00	0,00
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>102777,07</b>

**CANON RENTA= 10% AVALUO MUNICIPAL/12**

**CANON RENTA=** \$ 558,08.- *Observaciones y recomendaciones.- El canon mensual es de \$560,00 mas IVA.- FECHA: 26/02/2015.- REALIZADO POR: ... Arq. .... Gestión de bienes inmuebles..."*

De la revisión a la aplicación del canon realizado por la Arquitecta - Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, se determinó que calculó el valor del m<sup>2</sup> considerando el avalúo comercial municipal del 2014 por 8 744 073,25 USD dividido para la extensión total del terreno de 93.519,50m<sup>2</sup>, dando como resultado 93,50 multiplicado por las áreas arrendadas de 1.099,22m<sup>2</sup> y 1.165,36m<sup>2</sup>, se obtiene 102 777,07 y 108 961,16 por el 10% dividido para 12, igual a 856,48 USD y 908,01 USD, existiendo una diferencia de 298,40 USD y 316,35 USD en este cálculo, en su orden; sin embargo, la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en los citados informes recomendó que el canon mensual es de 600,00 USD y 560,00 USD para los dos lotes.

Respecto al avalúo comercial municipal del 2014 aplicado, es necesario aclarar que las solicitudes, ingresaron a la entidad el 23 y 25 de febrero de 2015, por tanto en el cálculo se debió aplicar el avalúo del 2015, que según consta en el oficio DMC-UFAC-1607 de 23 de febrero de 2017 remitido por la Coordinadora de Gestión Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano al equipo de auditoría, correspondió a

DOSCIENOS SETENTA Y CINCO



10 438 366,03 USD, dando como resultado un canon mensual de 1 022,46 USD, y 1 083,98 USD, existiendo una diferencia de 464,38 USD y 492,32 USD, en su orden, entre el valor que consta en los informes técnicos I-21 e I-22, suscritos por la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha y la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, como se demuestra:

Fórmula	Según	
	Informe Técnico	Resolución CD.350
Costo m <sup>2</sup> = $\frac{\text{Avalúo comercial municipal del bien}}{\text{Área Total del Terreno}}$	$\frac{8\,744\,073,25}{93.519,50\text{m}^2}$	$\frac{10\,438\,366,03}{93.519,50\text{m}^2}$
Costo m <sup>2</sup> =	93,50	111,62
Avalúo área arrendada = Superficie x costo m <sup>2</sup>	1.099,22m <sup>2</sup> x 93,50	1.099,22m <sup>2</sup> x 111,62
Avalúo área arrendada =	102 777,07	122 694,94
Canon = $\frac{10\% \times \text{Valor del bien según avalúo comercial municipal}}{12}$	$\frac{10\% \times 102\,777,07}{12}$	$\frac{10\% \times 122\,694,94}{12}$
<b>Canon lote 42=</b>	(a) 558,08	(d) 1 022,46
Resultado =	(b) 856,48	
Diferencia 1c= (b-a):	(c) 298,40	
Diferencia 2e=(d -a)		<b>(e) 464,38</b>
Avalúo área arrendada = Superficie x costo m <sup>2</sup>	1.165,36m <sup>2</sup> x 93,50	1.165,36m <sup>2</sup> x 111,62
Avalúo área arrendada =	108 961,16	130 077,48
Canon = $\frac{10\% \times \text{Valor del bien según avalúo comercial municipal}}{12}$	$\frac{10\% \times 108\,961,16}{12}$	$\frac{10\% \times 130\,077,48}{12}$
<b>Canon lote 43A=</b>	(a) 591,66	(d) 1 083,98
Resultado =	(b) 908,01	
Diferencia 1c= (b-a):	(c) 316,35	
Diferencia 2e=(d -a)		<b>(e) 492,32</b>

Para la fijación del valor de la pensión locativa, en el artículo 4 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución CD 350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, se estableció los parámetros para la determinación de los cánones de arrendamiento, a base del avalúo comercial municipal para las unidades de vivienda y oficina; y, el avalúo de la DINAC para los terrenos y en el caso de negocios en marcha, que por sus características especiales generan rentas permanentes a base de los ingresos y/o ventas brutas estimados en un plan de negocios, determinándose 3 fórmulas de cálculo:

DOS CIENTO SETENTA Y SEIS Y

Tipo de inmueble a ser arrendado	Fórmula
d) Predios sin construcción	$Y=5\%*P*S/12+10\%*I$
e) Para inmuebles destinados a viviendas u oficinas	$Y=10\% *A/12$
f) Para inmuebles con construcción o estructura metálica	$Y=10\%*A/12+5\%*P*S/12+10\%*I$
Variables	
Y= Canon de renta I = Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio P= Valor del metro cuadrado del terreno según avalúo de la DINAC S= Superficie del terreno A= Valor del bien según avalúo comercial municipal	

La variable "I", constituye un referente subjetivo que corresponde a los "Ingresos y/o ventas brutos estimados del Plan de Negocio", la cual es establecida por los peticionarios que solicitan la ocupación del inmueble en base a la proyección de sus rentas, que es elaborado al inicio de un negocio y éste puede o no apegarse a la realidad de los hechos, pues al ser negocios en marcha corresponde aplicar los ingresos declarados en el SRI.

Este factor "I" de la manera que se encuentra planteado en la fórmula a posteriori podría causar un perjuicio tanto para la Institución como para el posible arrendatario; pues el artículo 7 de la Resolución INCOP 013-09, de 6 de marzo de 2009, referente a la adjudicación establece que se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que ajustándose a las condiciones de los pliegos, ofrezca el mayor precio, por lo que al aplicar las fórmulas establecidas en la Resolución CD. 350 de 18 de enero de 2011, calculada con los ingresos declarados por los arrendatarios que tienen negocios en marcha en los predios de propiedad del IESS, se obtienen valores superiores a los que cancelan como pensiones locativas.

Respecto, de la aplicación de la variable (P), correspondiente al avalúo de la DINAC, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010, señalan que es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, definir los avalúos de los predios; así también lo establece el artículo 25 del

DOS CIENTOS SESENTA Y SEIS 27

Reglamento General para la administración, utilización y control de los bienes y existencias del Sector Público de 25 de agosto de 2015.

Cabe señalar que el Director Nacional de Avalúos y Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con oficio MIDUVI-GAC-2017-0171-O de 23 de junio de 2017, informó al equipo de auditoría:

*“... las disposiciones legales vigentes ... disponen que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos son los encargados de emitir los avalúos de los bienes inmuebles; y puntualiza también “... la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuar y entregare el avalúo en el plazo de 30 días de presentada la petición o en el caso que no cuenten con capacidad técnica o Dirección de Avalúos ... cabe señalar que se debe considerar el valor que conste en las fichas catastrales del GAD Municipal o Metropolitano, ya que este valor es el oficial...”.*

La fórmula que no va en perjuicio de los derechos e intereses de los afiliados al IESS, según la normativa vigente es la establecida en la letra b) del artículo 4 de la Resolución C.D. 350, ésta es:  $Y=10\%*A/12$ , que es concordante con el artículo 17 de la Ley de Inquilinato que fija el límite máximo para las pensiones de arrendamiento, en los siguientes términos:

*“...la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana...”.*

Los inmuebles objeto de arrendamiento, corresponden a terrenos sin construcción, debiéndose aplicar la fórmula establecida en el literal a); no obstante, no se encontró en el expediente que las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, hayan presentado el Plan de Negocio en el que incorporen los ingresos y/o ventas brutos estimados que se generen en la actividad productiva o negocio, situación que limitó el cálculo del canon con esta fórmula; tampoco la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, solicitó la entrega de este documento previo a emitir los informes técnicos.

Así también, en los expedientes del contrato de los arrendatarios, proporcionados por la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, encargada, no

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO 04

constaron los requisitos establecidos en el artículo 8 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución CD 350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, tales como: Certificado de no tener obligaciones patronales pendientes con el IESS; certificación otorgada por la Unidad de Servicios Generales o la que haga sus veces en la Dirección Provincial del IESS, de no mantener valores pendientes de pago por canon arrendaticio; no constar en los burós de crédito autorizados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, con una calificación equivalente a D o E al momento de la presentación de la propuesta; autorización por escrito para el débito automático de una cuenta bancaria personal corriente o de ahorros, del valor mensual del canon de arrendamiento; informe favorable de las unidades provinciales del IESS al Plan de Negocios presentado por los interesados, cuando se trate de negocio en marcha; no obstante, la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en sus informes técnicos I-21 e I-22 de 25 y 26 de febrero de 2015, no exigió a los solicitantes entreguen estos documentos previo a emitir su informe técnico.

Respecto de la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de las Instituciones del sector público, la Asamblea Constituyente en los artículos 59; y, 65 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento, en su orden, estableció la obligatoriedad de publicar en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec) los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien; sin embargo, Directora Provincial de Pichincha, no dispuso su publicación en el portal, ni se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, tampoco se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se regirán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, según lo establecido en los artículos 6 y 8 de la Resolución INCOP 013-09 de 6 de marzo de 2009.

El 1 de abril de 2015 la Directora Provincial de Pichincha, que actuó durante el periodo comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, sin solicitar un informe legal, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 6 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución C.D.350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, y las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, suscribieron los contratos de  
DOSCUENTOS SETENTA Y NUEVE

arrendamiento DPP-SAGEP-AL-007-I-2014 y DPP-SAGEP-AL-008-I-2015, con el objeto de conceder en alquiler los lotes de terreno 42 y 43A, con una superficie de 1.099,22m<sup>2</sup> y 1.165,36m<sup>2</sup>, ubicados en la calle De las Hiedras 43-178 y 43-186 y Gómez Polanco, por el plazo de 2 años, instrumentos legales inscritos, el primero el 7 de abril de 2015 en el Juzgado Primer de Inquilinato; y, el segundo el 14 de diciembre de 2016 en la Notaría Sexagésima Sexta del Cantón Quito, es decir, transcurridos 624 días desde su suscripción, sin considerar que esta diligencia debió realizarse dentro de los 30 días siguientes a su celebración, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, publicada en Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000:

**“...Art. 29.- FORMA DEL CONTRATO DE MAS DE DIEZ MIL SUCRES MENSUALES.-** Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos dentro de los treinta días siguientes a su celebración, en el Juzgado de Inquilinato o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario...”.

Conforme lo estipulado en la cláusula tercera de los referidos contratos, se fijó un canon arrendaticio de 560,00 USD y 600,00 USD mensuales; existiendo una diferencia de 462,46 USD y 483,98 USD frente a 1 022,46 USD y 1 083,98 USD, en su orden, correspondiente al resultado obtenido aplicando la fórmula establecida en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, lo que generó una diferencia no cobrada a los arrendatarios, por un total de 10 017,70 USD y 10 488,44 USD, de los cuales 5 549,41 USD y 5 807,75 USD, en su orden, corresponde a 12 meses contados desde abril de 2015 a marzo de 2016, es decir, transcurrido el primer año; y a partir del segundo, se debió aplicar un incremento del 1,0333 del Índice de Precio al Consumidor - IPC, estableciéndose pensiones locativas mensuales de 1 056,48 USD y 1 120,08 USD, por 9 meses desde abril a diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, por 4 468,29 USD y 4 680,69 USD, en su orden:

Fecha Contrato / Vigencia	Año	Meses	Valor m2 (a)	m2 Arrendados (b)	c=(a*b)	Canon según Resolución CD.350		Canon según contrato		Diferencia	
						Mensual 10%*(c/12)	Anual	Mensual	Anual		
LOTE 42 2015-04-01 2017-03-31	2015	9	111,62	1 099,22	122 694,94	1 022,46	9 202,12	560,00	5 040,00	4 162,12	
	2016	3	111,62	1 099,22	122 694,94	1 022,43	3 067,29	560,00	1 680,00	1 387,29	
	<b>Subtotal USD</b>						12 269,41			6 720,00	5 549,41
	2016	9	-		1 099,22	-	1 056,48 *	9 508,29	560,00	5 040,00	4 468,29
<b>Total USD</b>						<b>21 777,70</b>			<b>11 760,00</b>	<b>10 017,70</b>	

DOS CIENTOS OCHENTA 25

Fecha Contrato / Vigencia	Año	Meses	Valor m2 (a)	m2 Arrendados (b)	c=(a*b)	Canon según Resolución CD.350		Canon según contrato		Diferencia	
						Mensual 10%*(c/12)	Anual	Mensual	Anual		
LOTE 43A 2015-04-01 2017-03-31	2015	9	111,62	1 165,36	130 077,48	1 083,98	9 755,81	600,00	5 400,00	4 355,81	
	2016	3	111,62	1 165,36	130 077,48	1 083,98	3 251,94	600,00	1 800,00	1 451,94	
	Subtotal USD						13 007,75			7 200,00	5 807,75
	2016	9	-	1 165,36	-	-	1 120,08 *	10 080,69	600,00	5 400,00	4 680,69
Total USD						23 088,44			12 600,00	10 488,44	

\* Aplicado el 1,0333 de IPC

En el artículo 11 del Reglamento para el arrendamiento de bienes inmuebles del IESS, emitido con Resolución CD 350, publicada en el Registro Oficial 382 de 10 de febrero de 2011, se estableció:

*“...Revisión del canon de arrendamiento.- En los contratos de arrendamiento de inmuebles, a partir del segundo año se revisará y aumentará el canon de arrendamiento, sobre la base de los índices de inflación que fije el INEC cada año. En ningún caso el análisis causará rebaja en el canon establecido en el contrato...”*

El Delegado de la Dirección de Información Registral, de la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación, con oficio DIGERCIC-CGS.DGIR-2017-0203-O de 3 de marzo de 2017, en relación al nivel de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad entre las personas naturales con cédula de ciudadanía 1712088317 y 1713314555, arrendatarios de los lotes 42 y 43A del predio denominado El Batancito, en su orden y la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, con cédula de ciudadanía 1712088309, concluyó:

*“...En el primer caso de los ciudadanos ... se evidencia que son hermanos y el Sr. ... es esposo de la Sra. ...”*

La Arquitecta - Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en funciones entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015, no informó a la Directora Provincial de Pichincha, en funciones entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, que se abstenía de emitir los informes técnicos de las solicitudes de arriendo realizadas por las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, por cuanto los peticionarios eran su hermano y esposo, situación que limitó que la referida servidora designe a otro técnico independiente para que resuelva este requerimiento; sin embargo, emitió los informes técnicos I-21 e I-22 de 25 y 26 de febrero de 2015, sin exigir que los interesados

DOS CUENTOS OCHENTA Y UNO ✓

presenten los requisitos establecidos como el Plan de Negocio, situación que no le permitió contar con los datos de los ingresos y/o ventas brutos estimados que se generarían en la actividad productiva o negocio, por lo que no determinó el canon arrendaticio aplicando la fórmula dispuesta para el caso de predios sin construcción y recomendó en los referidos informes el canon arrendaticio por 560,00 USD y 600,00 USD para los lotes 42 y 43A, para lo cual utilizó en el cálculo el avalúo comercial municipal 2014, en lugar del 2015, favoreciendo a las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001 con la diferencia en el cálculo de la pensión locativa por 464,38 USD y 492,32 USD; lo que originó que la Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, a base de dichos informes técnicos suscriba los contratos de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-007-I-2014 y DPP-SAGEP-AL-008-I-2015 con cánones arrendaticios de 560,00 USD y 600,00 USD y que se presente una diferencia no cobrada a los arrendatarios con RUC 1712088317001 y 1713314555001, por 10 017,70 USD y 10 488,44 USD, de los cuales 5 549,41 USD y 5 807,75 USD, corresponde a 12 meses contados desde abril de 2015 a marzo de 2016, es decir, transcurrido el primer año; y a partir del segundo, se debió aplicar un incremento del 1,0333 del Índice de Precio al Consumidor - IPC, estableciéndose pensiones locativas mensuales de 1 056,48 USD y 1 120,08 USD, por 9 meses desde abril a diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, por 4 468,29 USD y 4 680,69 USD, en su orden.

La Directora Provincial de Pichincha, en funciones entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, previo a legalizar los contratos, no solicitó un informe legal ni dispuso su publicación en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), por tal motivo no se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, tampoco se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, situación que permitió que se suscriban contratos de arrendamiento sin cumplir los procesos de contratación pública.

La Arquitecta - Líder de Infraestructura, en funciones entre el 24 de febrero de 2014 y el 27 de julio de 2015, que laboró en la de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, inobservó lo dispuesto en los artículo: 232 de la Constitución de la República del Ecuador, que disponía que las servidoras públicas se abstendrán de actuar en caso de que sus intereses entren en conflicto con los de la

DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS

entidad en los que presten sus servicios; 24 letra j) de la LOSEP, prohibiciones a las servidoras y los servidores públicos.

Las referidas servidoras, además de la base legal citada incumplieron el artículo 22 letras a), b), y e) de la Ley Orgánica de Servicio Público, referente a los deberes de las o los servidores públicos, e inobservaron, las Normas de Control Interno 100-03 Responsables del control interno, 200 Ambiente de Control, 200-07 Coordinación de acciones organizacionales, 405-04 Documentación de respaldo y su archivo; y, 407-08 Actuación y honestidad de las servidoras y servidores.

Las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, no presentaron los requisitos establecidos, previo a la suscripción del contrato, como el Plan de Negocio, situación que no le permitió a la Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, contar con los datos de los ingresos y/o ventas brutos estimados que se generarían en la actividad productiva o negocio, por lo que no determinó el canon arrendaticio aplicando la fórmula dispuesta para el caso de predios sin construcción, favoreciendo a las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001 con la diferencia en el cálculo de la pensión locativa por 464,38 USD y 492,32 USD, generándose una diferencia no cobrada a los referidos arrendatarios, por 10 017,70 USD y 10 488,44 USD, de los cuales 5 549,41 USD y 5 807,75 USD, corresponde a 12 meses contados desde abril de 2015 a marzo de 2016, es decir, transcurrido el primer año; y a partir del segundo, se debió aplicar un incremento del 1,0333 del Índice de Precio al Consumidor - IPC, estableciéndose pensiones locativas mensuales de 1 056,48 USD y 1 120,08 USD, por 9 meses desde abril a diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, por 4 468,29 USD y 4 680,69 USD, en su orden, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 83 números 1 y 7 de la Constitución de la República del Ecuador, sobre los deberes y responsabilidades de los ecuatorianos.

#### Fase de ejecución

Adjunto al expediente relacionado con el Arrendatario del lote 42, con contrato DPP-SAGEP-AL-007-I-2014, consta una copia simple del "Contrato de prestación de servicios" firmado el 1 de julio de 2015, entre las personas naturales con RUC 1706254222001 y 1713314555001, éste último es Arrendatario del IESS del lote 43A, con contrato DPP-SAGEP-AL-008-I-2014. El equipo auditor solicitó información a la

DOSCUENTOS OCHENTA Y TRES 37



persona natural con RUC 1706254222001, quien en comunicación de 3 de abril de 2017, proporcionó una copia notariada del referido contrato y copias simples de las facturas de pago mensual por los servicios de parqueadero emitidas por el Arrendatario del lote 43A.

En el "Contrato de prestación de servicios", suscrito entre las personas naturales con RUC 1706254222001 y 1713314555001, consta la siguiente información:

"... el Sr. ...., ... para efectos del presente contrato se llamará "el contratante"; y, por otra parte, el Sr. Marcos Ricardo Nieto Montoya... se lo llamará contratista-  
**PRIMERA: PRESTACIÓN DE SERVICIOS.-** El Sr. ...., es poseedor de un terreno en las Hiedras n43-178 y Gómez Polanco, de 1099.22 m2 de superficie, mismo que es utilizado para parqueaderos automotriz en la ciudad de Quito, adicionalmente conviene en brindar al Sr ...., los servicios de mantenimiento automotriz, actividad afín con los servicios de parqueadero. -Para este efecto, el contratista, asignará al contratante un área de 1099.22 m2, en área libre, con una construcción de 40 m2, y piso de ripio. -**SEGUNDA: PLAZO.-** el plazo de duración del presente contrato de prestación de servicios es de 22 meses, contados a partir del 01 de julio de 2015 al 31 de mayo del 2017, plazo que podrá ser renovado, siempre que exista la conveniencia de las partes. -  
**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** de común acuerdo, las partes contratantes establecen que el precio por los servicios es de mil seiscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos (USD 1650.00) más IVA, cuyo valor será cancelado en forma mensual. Para este efecto el contratista presentará factura autorizada por el SRI."

No obstante, en las cláusulas Segunda y Novena del contrato DPP-SAGEP-AL-007-I-2014, suscrito entre el Arrendatario del lote 42 y la Directora Provincial de Pichincha del IESS, se disponía:

"...**SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.-** "2.1. ... El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social concede en Arrendamiento al señor ...., el lote de terreno Nro. 42, ubicado la calle de las Hiedras N43-178 y Gómez Polanco, de 1.099,22m2 de superficie... 2.2. El bien raíz arrendado, será destinado exclusivamente para PARQUEADEROS, si el arrendatario cambiará el destino del inmueble, será causal para la terminación del Contrato. -2.3 Se prohíbe el uso del inmueble, objeto del presente contrato, para otra actividad distinta a la especificada en esta cláusula. -**NOVENA: SUBARRIENDO O CESIÓN.-** 9.1.- El Arrendatario, por ningún concepto, podrá subarrendar, ceder o traspasar el presente contrato de arrendamiento parcial o totalmente, de así hacerlo se dará por terminado este instrumento, según lo previsto en el Art. 30 literal f), de la Ley de Inquilinato y Art. 1887 de la Codificación del Código Civil..."

Además, se verificó que las facturas detalladas a continuación, emitidas por la persona natural con RUC 1713314555001, Arrendatario del lote 43A, por concepto de servicio de parqueadero desde septiembre de 2015 al 31 de diciembre de 2016, fecha de corte

DOScientos ochenta y cuatro 27

del examen especial emitidas a la persona natural con RUC 1706254222001, conforme consta en el portal del Servicio de Rentas Internas [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec), su emisión es válida:

RUC	Factura				
	No.	Fecha	Subtotal	IVA	Total
1713314555001	0000044	2015-09-21	3 300,00	396,00	3 696,00
	0000049	2015-10-01	3 300,00	396,00	3 696,00
	0000053	2015-11-09	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000057	2015-12-01	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000059	2016-01-01	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000060	2016-02-01	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000076	2016-03-01	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000078	2016-04-04	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000082	2016-05-04	1 650,00	198,00	1 848,00
	0000086	2016-06-04	1 650,00	231,00	1 881,00
	0000087	2016-07-05	1 650,00	231,00	1 881,00
	0000089	2016-08-01	1 650,00	231,00	1 881,00
	0000093	2016-09-05	1 650,00	231,00	1 881,00
	0000096	2016-10-12	1 650,00	231,00	1 881,00
	0000098	2016-10-12	1 650,00	231,00	1 881,00
0000104	2016-10-12	1 650,00	231,00	1 881,00	
<b>Total USD</b>			<b>11 550,00</b>	<b>1 386,00</b>	<b>12 936,00</b>

Cabe señalar, que el canon mensual cobrado por la persona natural con RUC 1713314555001, constante en el contrato de subarriendo de 1 de julio de 2015, es superior al límite máximo permitido para las pensiones de arrendamiento, pues no debe exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial, según lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato Codificada publicada en el Registro Oficial 196 de 1 de noviembre de 2000, vigente hasta el 21 de mayo de 2016.

Además, en el referido portal [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec), consta que el Subarrendatario obtuvo el Registro Único de Contribuyente RUC 1706254222001, con el cual, el 30 de octubre de 2010 inició la actividad de "Reparación de vehículos automotores" y el 5 de noviembre de 2015 lo actualizó; así también refleja como establecimiento registrado: "HEAVY GLASS", ubicado en la calle las Hiedras lote 42 y Río Coca, lugar que corresponde al lote 42 que forma parte del predio 412316 denominado El Batancito, arrendado por la Directora Provincial de Pichincha a la persona natural de RUC 1712088317001, como se demuestra:

DOS CUENTOS OCHENTA Y CINCO 74

**SRI**

Documentado

Búsqueda de Contribuyentes - Información del Contribuyente

Autorización de Documentos

Información del Contribuyente

Razón Social: TIPIA ANJOSIBBA TICO S.A.S.

RUC: 179254222063

Nombre Comercial: HEAVY GLASS

Estado del Contribuyente en el RUC: Activo

Clase de Contribuyente: C90

Tipo de Contribuyente: Persona Física

Obligado a llevar Contabilidad: Si

Actividad Económica Principal: ACTIVIDADES DE REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES

Fecha de inicio de actividades: 30-10-2010

Fecha de cese de actividades:

Fecha renicio de actividades:

Fecha actualización: 05-11-2015

\* Establecimientos Registrados

**SRI**

Documentado

Búsqueda de Contribuyentes - Información del Contribuyente

Autorización de Documentos

Información del Contribuyente

Razón Social: TIPIA ANJOSIBBA TICO S.A.S.

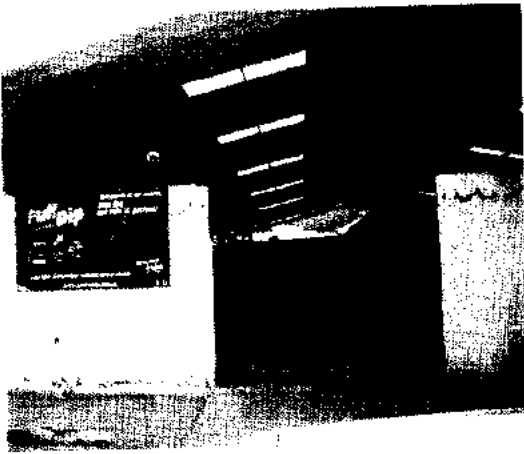
RUC: 179254222061

Establecimiento Matriz

Nº de Establecimiento	Nombre Comercial	Dirección del Establecimiento	Estado del Establecimiento
002	HEAVY GLASS	PICHINCHA CANTON LAS MEDRAS LOTE 42 Y RIO COCA	Creado

En la visita efectuada por el equipo auditor al inmueble el 28 de marzo de 2017, se verificó que en el mismo se encuentra funcionando una mecánica; y no el parqueadero, como se demuestra:

DOS CIENTOS OCHENTA Y SEIS 26



La Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, no dispuso se realicen verificaciones físicas al lote 42 dado en arrendamiento mediante el contrato DPP-SAGEP-AL-007-2015, suscrito con la persona natural de RUC 1712088317001, el 1 de abril de 2015 con un canon arrendaticio de 560,00 USD mensuales y para que sea utilizado exclusivamente para parqueaderos, lo que originó que no determine que la persona natural con RUC 1713314555001, cuñado de la persona natural de RUC 1712088317001, suscribió el "Contrato de prestación de servicios", en calidad de poseedor del lote ubicado en la calle De las Hiedras N43-178 y Gómez Polanco, con una superficie de 1.099,22 m<sup>2</sup>, a la persona natural con RUC 1712088317001 para brindar el servicio de mantenimiento automotriz por un monto de 1 650,00 USD mensuales; sin ser arrendatario ni poseedor del mismo, ni observar lo estipulado en las cláusulas Segunda.- Objeto del Contrato y Novena.- Subarriendo o Cesión del referido contrato suscrito con el IESS, ocasionando que la persona natural con RUC 1713314555001 disponga arbitrariamente del inmueble del IESS y obtenga hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial 11 550,00 USD, en su beneficio por recursos entregados por la

DOS CIENTOS OCHENTA Y SIETE 2

persona natural con RUC 1712088317001, conforme a las facturas emitidas, y, que no se dé por terminado el contrato de arrendamiento.

Además, la persona natural con RUC 1713314555001, arrendatario del lote 43A, del contrato de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-008-I-2015, de 1 de abril de 2015 suscrito con la Directora Provincial de Pichincha, con un canon arrendaticio de 600,00 USD mensuales para ser destinado exclusivamente para parqueaderos; se determinó que suscribió con el Gerente General de la empresa con RUC 1791957253001, el 8 de junio de 2015, un "Contrato de Servicios de Estacionamientos", por el plazo de 22 meses, con un valor mensual de 1 800,00 USD, sin considerar lo estipulado en las cláusulas Segunda y Novena del referido contrato, que disponía:

**"...SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.-** 2.1 Con estos antecedentes, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social concede en Arrendamiento al señor ..., el lote de terreno Nro. 43A.- ubicado en la calle de las Hiedras N43-186 y Gómez Polanco, de 1.163,36m2 de superficie... .- 2.2. El bien raíz arrendado, será destinado exclusivamente para PARQUEADEROS.- **NOVENA.- SUBARRIENDO O CESIÓN.-** El Arrendatario, por ningún concepto, podrá subarrendar, ceder o traspasar el presente contrato de arrendamiento parcial o totalmente, de así hacerlo se dará por terminado este instrumento, según lo previsto en el Art. 30 literal f), de la Ley de Inquilinato y Art.1887 de la Codificación del Código Civil..."

Además, la pensión locativa establecida en el contrato es superior al límite máximo permitido para los cánones arrendaticios, pues no debe exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial, según lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato Codificada publicada en el Registro Oficial 196 de 1 de noviembre de 2000, vigente hasta el 21 de mayo de 2016; por lo que hasta el 31 de diciembre de 2016, facturó a su favor, un total de 31 500,00 USD.

La Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, no dispuso se realicen verificaciones físicas al lote 43A, dado en arrendamiento mediante el contrato DPP-SAGEP-AL-008-2015, suscrito con la persona natural con RUC 1713314555001, el 1 de abril de 2015 con un canon arrendaticio de 600,00 USD mensuales y para que sea utilizado exclusivamente para parqueaderos, lo que originó que no determine que la persona natural con RUC 1713314555001, suscribió con el Gerente General de la empresa con RUC 1791957253001, el 8 de junio de 2015, un "Contrato de Servicios de Estacionamientos", por el plazo de 22 meses, con precio mensual de 1 800,00 USD

DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO 2

sin observar lo estipulado en las cláusulas Segunda.- Objeto del Contrato y Novena.- Subarriendo o Cesión del referido contrato suscrito con el IESS, ocasionando que la persona natural con RUC 1713314555001 disponga arbitrariamente del inmueble del IESS y obtenga hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial 31 500,00 USD, en su beneficio, conforme a las facturas emitidas, y, que no se dé por terminado el contrato de arrendamiento.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicó los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017-0085, 0087, 0094, 0100 y 0116-ABI-SEC de 7 de abril de 2017, a los personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, Arrendatarios de los lotes 42 y 43A; y, 1706254222001 Ocupante del lote 42, Directora Provincial de Pichincha y Arquitecta – Líder de Infraestructura, recibiendo las siguientes respuestas:

Las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1706254222001, en calidad de Arrendatario del lote 42 y Ocupante del predio, en comunicación de 19 de abril de 2017, señalaron:

*“...1. Debemos manifestar a su autoridad que los comparecientes desde el mes de mayo del 2015 mantenemos una sociedad de hecho, de intereses mutuos y comercial (sic) relacionados con el predio denominado Lote 42 del Batancito.-  
2. Dicha sociedad conformada en ningún momento constituye un acto ilegal peor aún contraviene las cláusulas segunda y novena del contrato suscrito con el IESS por uno de los comparecientes...”*

Lo manifestado por el Arrendatario y el Ocupante del predio denominado El Batancito, lote 42, no modifica el comentario de auditoría, toda vez que se constató que el arrendatario con RUC 1712088317001 e integrante de esta sociedad de hecho permitió que la persona natural con RUC 1713314555001 se atribuya la calidad de poseedor del predio institucional que le fue arrendado, procediendo de forma arbitraria a suscribir un contrato de prestación de servicios el 1 de julio de 2015, en donde los comparecientes son el supuesto poseedor y la persona natural con RUC 1706254222001, quien es parte de la sociedad de hecho, por un monto de 1 650,00 USD, el mismo que es cancelado mensualmente por esta última persona natural citada y que es socio del Arrendatario con RUC 1712088317001, a quien el IESS le concedió en arrendamiento el inmueble denominado El Batancito, lote 42; respecto al objeto del contrato, el instrumento legal estipula que será utilizado

DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 24

exclusivamente como parqueaderos; sin embargo, se verificó que en este predio las actividades desarrolladas son de mecánica y reparación vehicular, actividad comercial que se encuentra a cargo de la persona natural con RUC 1706254222001, contraviniendo de esta manera, el objeto del contrato.

La Arquitecta – Líder de Infraestructura de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, en comunicación de 3 de mayo de 2017, posterior a la conferencia final de comunicación de resultados, realizada el 24 de abril de 2017, informó:

*“...yo no suscribo el contrato de arrendamiento ni tuve participación alguna en el mismo... -En el texto del contrato, ley para las partes, Cláusula Primera, Antecedentes, punto 1.3, textualmente señala: ...Se emite el informe técnico el 26-02-2015, elaborado por la arquitecta ..., funcionaria de la Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica, en el que se establece que el canon arrendaticio actualizado a cobrarse es por el valor de USD \$560 ... y previo el cumplimiento de la normativa legal vigente se procede a la SUSCRIPCIÓN del Contrato de Arrendamiento. -Analizado está cláusula se desprende que el contrato fue suscrito ...previo el cumplimiento de la normativa legal vigente. -Desde la fecha de presentación del informe hasta la suscripción del contrato, más de treinta días, no recibí observación u objeción alguna por parte de las Unidades administrativas encargadas del proceso, entendiéndolo que el mismo cumple con todas las formalidades y requisitos expuestos en la normativa... -En ninguna de las disposiciones de la Ley se norma lo relacionado con los arrendatarios de lotes de terreno sin construcción (suelo). -Mi participación de la única y exclusivamente para realizar el informe técnico y establecer el canon en virtud al estado actual del terreno, a la fecha de la inspección, los servicios básicos que contiene, etc., esto en conformidad con el Art. 2 letra b) de la Resolución CD.350. -Considero que la Resolución CD.350, es parte del control interno propio del IESS conforme lo determina el Art.7 numeral 1 de la Ley Orgánica de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, y 12 de su Reglamento. -Yo realicé un informe técnico que me fuera solicitado por un superior, el mismo que cumple con las disposiciones legales, el resultado del mismo, bien pudo ser o no ser acogido por mis superiores, ya que de conformidad con el Art. 5 de la Resolución CD 350 es competencia del Director Provincial el continuar con el trámite correspondiente...”*

Lo manifestado por la citada funcionaria, no modifica el comentario de Auditoría, toda vez que al ser los requirentes su hermano y esposo no presentó ninguna objeción, ya que su participación en este proceso, se enmarcó dentro de las prohibiciones contempladas en el artículo 24 letra j) de la LOSEP, así también, efectuó los informes técnicos sin observar la normativa legal vigente, como lo es la Resolución CD. 350 emitida el 18 de enero de 2011, por el máximo organismo del IESS, es decir, por el Consejo Directivo, por lo tanto para establecer el canon arrendaticio debió aplicar lo

DOSCIENTOS NOVENTA 27

establecido en el artículo 4 de la citada Resolución, esto es, utilizar el avalúo comercial municipal del 2015, en razón de que tanto la solicitud de arrendamiento como los contratos suscritos corresponden al 2015.

### Conclusiones

- La Arquitecta - Líder de Infraestructura que laboró en la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, no informó a la Directora Provincial de Pichincha, que se abstenía de emitir los informes técnicos de las solicitudes de arriendo realizadas por las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, por cuanto los peticionarios eran su hermano y esposo, situación que limitó que la referida funcionaria designe a otro técnico independiente para que resuelva estos requerimientos; sin embargo, emitió los informes técnicos I-21 e I-22 de 25 y 26 de febrero de 2015, sin exigir que los interesados presenten los requisitos establecidos como el Plan de Negocio, situación que no le permitió contar con los datos de los ingresos y/o ventas brutos estimados que se generarían en la actividad productiva o negocio, por lo que no determinó el canon arrendaticio aplicando la fórmula dispuesta para el caso de predios sin construcción y recomendó en los referidos informes el canon arrendaticio por 560,00 USD y 600,00 USD para los lotes 42 y 43A, para lo cual utilizó en el cálculo el avalúo comercial municipal 2014, en lugar del 2015, favoreciendo a las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001 con la diferencia en el cálculo de la pensión locativa por 464,38 USD y 492,32 USD; lo que originó que la Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, a base de dichos informes técnicos suscriba los contratos de arrendamiento DPP-SAGEP-AL-007-I-2014 y DPP-SAGEP-AL-008-I-2015 con cánones arrendaticios de 560,00 USD y 600,00 USD y que se presente una diferencia no cobrada a los arrendatarios con RUC 1712088317001 y 1713314555001, por 10 017,70 USD y 10 488,44 USD, de los cuales 5 549,41 USD y 5 807,75 USD, corresponde a 12 meses contados desde abril de 2015 a marzo de 2016, es decir, transcurrido el primer año; y a partir del segundo, se debió aplicar un incremento del 1,0333 del Índice de Precio al Consumidor - IPC, estableciéndose pensiones locativas mensuales de 1 056,48 USD y 1 120,08 USD, por 9 meses desde abril a diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, por 4 468,29 USD y 4 680,69 USD, en su orden.

DOCUMENTOS NOVENA FONDO 124



- La Directora Provincial de Pichincha, por el período comprendido entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016, previo a legalizar los contratos, no solicitó un informe legal ni dispuso su publicación en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), por tal motivo no se realizó la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local por una sola vez, tampoco se presentó un informe debidamente motivado de los inmuebles que por sus características no se registrarán al procedimiento mencionado, en caso de ser considerados casos especiales, situación que permitió que se suscriban contratos de arrendamiento sin cumplir los procesos de contratación pública.
- Las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001, no presentaron los requisitos establecidos, previo a la suscripción del contrato, como el Plan de Negocio, situación que no le permitió a Arquitecta, Líder de Infraestructura de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, contar con los datos de los ingresos y/o ventas brutos estimados que se generarían en la actividad productiva o negocio, por lo que no determinó el canon arrendaticio aplicando la fórmula dispuesta para el caso de predios sin construcción, favoreciendo a las personas naturales con RUC 1712088317001 y 1713314555001 con la diferencia en el cálculo de la pensión locativa por 464,38 USD y 492,32 USD, generándose una diferencia no cobrada a los referidos arrendatarios, por 10 017,70 USD y 10 488,44 USD, de los cuales 5 549,41 USD y 5 807,75 USD, corresponde a 12 meses contados desde abril de 2015 a marzo de 2016, es decir, transcurrido el primer año; y a partir del segundo, se debió aplicar un incremento del 1,0333 del Índice de Precio al Consumidor - IPC, estableciéndose pensiones locativas mensuales de 1 056,48 USD y 1 120,08 USD, por 9 meses desde abril a diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, por 4 468,29 USD y 4 680,69 USD, en su orden.
- La falta de disposición para efectuarse constataciones físicas a los predios arrendados por parte de la Directora Provincial de Pichincha, no le permitió determinar que la persona natural con RUC 1713314555001 suscribió dos contratos el primero el 1 de junio de 2015 denominado: "Contrato de prestación de servicios", en calidad de poseedor del lote ubicado en la calle De las Hiedras N43-178 y Gómez Polanco, con la persona natural de RUC 1706254222001, para brindar el servicio de mantenimiento automotriz con un monto de 1 650,00 USD mensuales; sin ser arrendatario ni poseedor del mismo ni observar lo estipulado en

DOCUMENTOS NOUEN TA Y DOS 2

las cláusulas Segunda.- Objeto del Contrato y Novena.- Subarriendo o Cesión del referido contrato suscrito con el IESS; el segundo el 8 de junio de 2015 con el Gerente General de la empresa con RUC 1791957253001, denominado "Contrato de Servicios de Estacionamientos", con un valor de mensual de 1 800,00 USD sin observar lo estipulado en las cláusulas segunda.- Objeto del Contrato y Novena.- Subarriendo o Cesión del referido contrato suscrito con el IESS, ocasionando que la persona natural con RUC 1713314555001 disponga arbitrariamente de los inmueble del IESS y obtenga hasta el 31 de diciembre de 2016, 11 550,00 USD y 31 500,00 USD, en su beneficio; y, que no se dé por terminado los contratos de arrendamiento.

### **Recomendaciones**

#### **A la Directora General del IESS**

46. Dispondrá a los servidores de la Dirección Provincial de Pichincha, que se abstengan de emitir informes, tramitar o suscribir contratos, en los que participen su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida, sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
47. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha inicie el proceso de terminación de los contratos de los lotes 42 y 43A, situación que les permitirá recuperar los citados lotes para posteriormente sean arrendados por la institución.

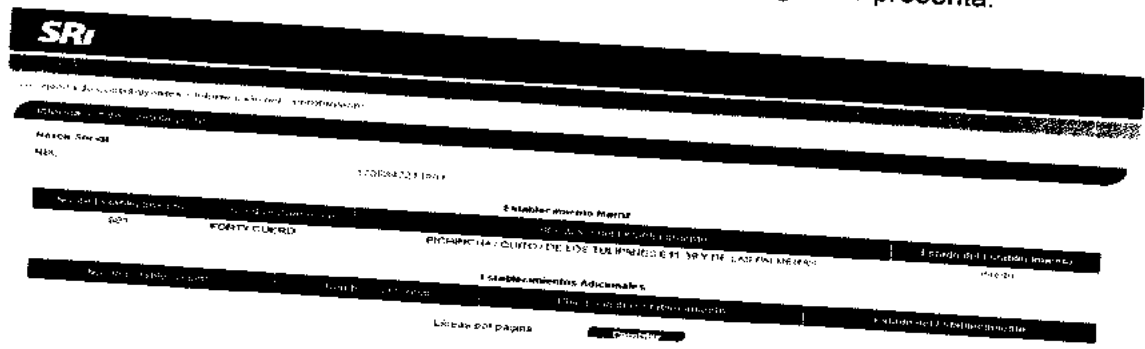
#### **Al Director Provincial de Pichincha**

48. Dispondrá a los técnicos de la Coordinación Provincial Administrativa Financiera que verifiquen que los peticionarios de arrendamientos presentaron los requisitos establecidos en la normativa vigente; así como que en el Plan de Negocio se incorporen los ingresos y/o ventas brutas estimadas que se generen en la actividad productiva o negocio para el primer año, lo que permitirá contar con la información necesaria para la determinación del canon arrendaticio.
49. Dispondrá a la Coordinara Provincial Administrativa Financiera, determine los contratos de arrendamiento en los que se incluyó una cláusula de incremento de las pensiones locativas de inmuebles, de acuerdo con el índice de Precio al Consumidor – IPC, de los que verificará su cálculo y recaudación. En caso de encontrar valores no cobrados, realizará las gestiones de cobro respectivas.

DOS CUENTA EN DOS Y TRES 21

**Inmueble denominado "El Batancito - lote 9" arrendado a terceros sin haber suscrito un contrato de arrendamiento con el IESS**

El terreno denominado El Batancito, lote 9, ubicado en la Av. De los Tulipanes E11-39 y calle De las Palmeras, fue utilizado por la persona natural con RUC 1708847213001, quien en el portal [www.sri.gov.ec](http://www.sri.gov.ec) registra como actividad comercial el mantenimiento de vehículos automotores y tapicería, con el nombre comercial Forty Cuero, con fecha de inicio de actividades el 2 de agosto de 1999; la dirección de su establecimiento corresponde al citado inmueble de propiedad del IESS, según se presenta:



En el expediente administrativo de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, consta una copia del contrato de arriendo suscrito el 1 de septiembre sin año, entre las personas naturales con RUC 1713211611001 y 1708847213001, en calidad de arrendador y arrendatario, en su orden, con las siguientes cláusulas:

**"...COMPARECIENTES:** - Comparecen a la celebración del presente Contrato de Arrendamiento, por una parte el **ING. ...**, que en adelante se le denominara (sic) el **"ARRENDADOR"**; y por otra parte, ..., a quien para los efectos de este contrato se le conocerá como el **"ARRENDATARIO"**, al tenor de las siguientes cláusulas:-

**PRIMERA: ANTECEDENTES.-** 1.1 EL ARRENDADOR, tiene en su poder un lote de terreno, ubicado en la calle De Los tulipanes y Av. De las Palmeras de 1.036,21... m2 de superficie del predio denominado **"EL BATANCITO LOTE No. 9"**, sector El Batán del Cantón Quito, provincia de Pichincha.- **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.-** 2.1 Con estos antecedentes, el ARRENDADOR, concede en Arrendamiento al señor ..., el lote de terreno ubicado en la Av. De Las Palmeras y De Los Tulipanes... **TERCERA: CÁNON ARRENDATICIO.-** 3.1 Por uso del inmueble descrito, el arrendatario pagará mensualmente la cantidad de USD \$1.500,00... **QUINTA: GARANTÍA.-** 5.1... desde la suscripción del contrato (SEPTIEMBRE DE 2015) hasta el mes de FEBRERO de 2016, tomando en cuenta que el inicio del presente contrato corre en vigencia desde el 1 de Septiembre de 2015..."

DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO 2

El 27 de agosto de 2015, las personas naturales con RUC 1713211611001 y 1708847213001, en su calidad de arrendador y arrendatario, en su orden, suscribieron el acta entrega recepción del predio, en los siguientes términos:

*"... Este documento respalda las condiciones en las cuales se entrega en arriendo el terreno ubicado en la calle De los tulipanes y Av. De las Palmeras al SR. ... con cédula de ciudadanía 1708847213 ... - Recibo Conforme, - ... - C.C.: 1700884721-3.- Entrego Conforme, ... - C.C.: 171321161-1.- 0984373220.- Con esta fecha recibo en efectivo la suma de USD 1946,67 equivalente al mes."*

El 19 de enero de 2016, la persona natural con cédula de ciudadanía 1711262442, cónyuge de la persona natural con RUC 1708847213001, mediante documento signado con el número de trámite: IESS-DNGD-2016-2458-E, ingresó la solicitud de arriendo a la Directora Provincial de Pichincha del predio de propiedad del IESS que se encontraba utilizando su cónyuge desde el 1 de septiembre de 2015, mismo que fue arrendado por la persona natural con RUC 1713211611001, funcionaria que con oficio IESS-DPP-2016-0137-OF de 22 de abril de 2016, luego de transcurridos 4 meses, le emitió la siguiente respuesta:

*"... Asunto: RELACIONADO CON SOLICITUD DE ARRIENDO DE UN TERRENO EN EL SECTOR RIO COCA, EL BATANCITO.- ... - En su Despacho.- De mi consideración.- En atención al documento IESS-DNGD-2016-2458-E, de 19 de enero de 2016, mediante el cual solicita el arriendo de un terreno en el sector de "Río Coca" El Batancito, me permito poner en su conocimiento que:- El equipo técnico de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha se encuentra desarrollando los estudios técnicos, legales y económicos de los bienes inmuebles a su cargo, conforme establece el manual de procedimientos Especiales Arrendamiento de Bienes Inmuebles dirigido a entidades contratantes, SERCOP, Art. 65.- Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará en arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien.- Con estos antecedentes, me permito señalar que su solicitud está siendo considerada y la misma formará parte del proceso que será elevado al portal de compras públicas conforme lo dispone la normativa..."*

Respecto de la facultad de arrendamiento de la persona natural con RUC 1713211611001, la Subdirectora Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica de Pichincha, Encargada, con memorando IESS-SDPAGEP-2017-0223-M de 23 de febrero de 2017, informó:

*"... del arrendatario señor ... , cédula de ciudadanía No. 1713211611, se establece que, a la fecha existe un expediente de la documentación recabada*  
*DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO 27*

respecto a este arrendatario, sin que repose el original ni copia del contrato suscrito entre el arrendatario y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social...".

La Jefe de Equipo con oficios IESS-AI-2017-005-ABI-SEC y IESS-AI-2017-052-ABI-SEC de 2 y 13 marzo de 2017, solicitó a las personas naturales con RUC 1713211611001 y 1708847213001, en calidad de Arrendador y Arrendatario, respectivamente, presenten una copia de los contratos de arrendamiento suscritos con el IESS, copias simples de los comprobantes de pago del canon de arrendamiento de cada lote y datos de la persona que ocupa el inmueble, sin recibir respuesta.

En los antecedentes del contrato de arrendamiento de 1 de septiembre sin año, vigente desde el 1 de septiembre de 2015, no consta el documento habilitante que le faculte a la persona natural con RUC 1713211611001 a entregar en arrendamiento el predio, pues obra en los antecedentes de este contrato que el mencionado ciudadano se encuentra en poder del mismo.

Cabe señalar, que el canon mensual cobrado por la persona natural con RUC 1713211611001, constante en el contrato de arrendamiento de 1 de septiembre sin año por 1 500,00 USD, es superior al límite máximo permitido para las pensiones de arrendamiento, establecido en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, pues no debe exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial municipal, que para el año 2015 fue de 963,82 USD, según se detalla:

Año	Lote 9 m <sup>2</sup>	Avalúo Comercial Terreno	Valor m2 (A)	m2 Arrendados (B)	Canon mensual según Resolución CD. 350
2015	93 519,50	10 438 366,03	111,62	1 036,21	963,82

El Jefe Nacional del Departamento de Asistencia al Ciudadano del SRI, con oficio SRI-NAC-ACI-2017-0020-0F de 3 de abril de 2017, informó a la Jefa de Equipo, que la persona natural con RUC 1708847213001, registra como dirección de su establecimiento autorizado la Av. De los Tulipanes E11-39 y calle De las Palmeras desde el 4 de octubre de 2007, inmueble que como ya se mencionó es de propiedad del IESS.

En el reporte "Control Cartera de Arrendatarios" no constan registrados los cánones de arrendamiento del terreno denominado "El Batancito lote 9", desde el 1 de enero de

DOSCIÉNTOS NOVENTOS Y SEIS 94

2012 al 31 de diciembre de 2016, en el expediente se encontró el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de septiembre sin año, vigente desde el 1 de septiembre de 2015, entre las personas naturales con RUC 1713211611001 y 1708847213001, en calidad de arrendador y arrendatario, en su orden, quien no tenía relación contractual con el IESS, tampoco consta en éste los informes de las inspecciones realizadas al inmueble, por lo que únicamente se tiene evidencia documental de que dicho predio fue utilizado por terceros desde el 1 de septiembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016, fecha de corte del examen especial, por lo que no se recaudaron los cánones de arrendamiento por 19 626,92 USD, según consta en el siguiente cuadro:

Año	Terreno en M2	Avalúo Comercial Terreno	Valor m2 (A)	m2 Arrendados (B)	Canon mensual según Resolución 350	Total no cancelado
2015 (*)	93.519,50	10 438 366,03	111,62	1 036,21	963,82	3 855,29
2016	93.519,50	14 234 135,50	152,21	1 036,21	1 314,30	15 771,63
<b>Arriendos no recaudados:</b>						<b>19 626,92</b>

(\*) De septiembre a diciembre de 2015

Lo comentado se presentó debido a que la Directora Provincial de Pichincha en funciones desde el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; con oficio IESS-DPP-2016-0137-OF de 22 de abril de 2016, en respuesta a la solicitud de arrendamiento realizada el 19 de enero de 2016, por la persona natural con cédula de ciudadanía 1711262442, cónyuge de la persona natural con RUC 1708847213001, quien según consta en el expediente administrativo de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, suscribió el 1 de septiembre de 2015, un contrato de arrendamiento con la persona natural de RUC 1713211611001, en calidad de arrendador, quien no tenía relación contractual con el IESS, le informó que su solicitud está siendo considerada y formará parte del proceso que será elevado al portal de compras públicas, conforme dispone la normativa del IESS; sin embargo, no se encontró evidencia documental de las acciones realizadas por la referida funcionaria y el Director Provincial de Pichincha del período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, como responsables de la administración de las propiedades del IESS, para la publicación de los pliegos en el portal de compras públicas ni de las disposiciones para que se efectúe una constatación física al predio, lo que permitió que la persona natural de RUC 1713211611001 disponga del inmueble del IESS desde el 1 de septiembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016, ocasionando un perjuicio económico al IESS por concepto de cánones de arrendamiento por 19 626,92 USD.

DOS CIENTOS NOVENTA Y SEIS 2016

Loa Directores Provinciales de Pichincha en funciones desde el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, incumplieron lo dispuesto en los artículos 22 letras a) y b) de la Ley Orgánica del Servicio Público y 38 letra d) de la Ley de Seguridad Social, e inobservaron el artículo 17 de la Ley de Inquilinato y las Normas de Control Interno 100-01 Control Interno, 100-03 Responsables del Control Interno y 401-03 Supervisión.

La persona natural con RUC 1713211611001, incumplió lo dispuesto en el artículo 83 números 1 y 7 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto a los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y 22 de su Reglamento, se comunicaron los resultados provisionales, con oficios IESS-AI-2017- 086, 095, 0100 y 0101-ABI-SEC de 7 de abril de 2017 a las personas naturales con RUC 1713211611001 y 1708847213001, en calidad de Arrendador y Arrendatario del predio "El Batancito - lote 9", a los Directores Provinciales de Pichincha de los períodos comprendidos entre el 9 de mayo de 2014 y el 28 de abril de 2016; y, 1 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016; sin recibir respuesta.

### **Conclusión**

La Directora Provincial de Pichincha con oficio IESS-DPP-2016-0137-OF de 22 de abril de 2016, en respuesta a la solicitud de arrendamiento realizada el 19 de enero de 2016, por la persona natural con cédula de ciudadanía 1711262442, cónyuge de la persona natural con RUC 1708847213001, quien según consta en el expediente administrativo de la Subdirección Provincial de Apoyo a la Gestión Estratégica Pichincha, suscribió el 1 de septiembre de 2015, un contrato de arrendamiento con la persona natural con RUC 1713211611001, en calidad de arrendador quien, no tenía relación contractual con el IESS, le informó que su solicitud está siendo considerada y formará parte del proceso que será elevado al portal de compras públicas conforme dispone la normativa del IESS; sin embargo, no se encontró evidencia documental de las acciones realizadas por la referida funcionaria y por el Director Provincial de Pichincha, como responsables de la administración de las propiedades del IESS, para la publicación de los pliegos en el portal de compras públicas; y, de las disposiciones para que se efectúe una constatación física al predio, lo que permitió que la persona natural con RUC 1713211611001 disponga del

*DOS LIENTOS NOVENA Y OCHO 24*

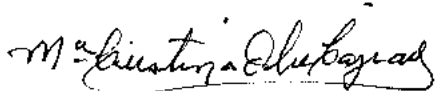
inmueble de propiedad del IESS desde el 1 de septiembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016, ocasionando un perjuicio económico al IESS por concepto de cánones de arrendamiento por 19 626,92 USD.

### **Recomendación**

#### **A la Directora General del IESS**

50. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha, realice constataciones físicas de los inmuebles propiedad del IESS, en caso de detectar que existan lotes utilizados por personas naturales o jurídicas que no tengan relación contractual con el IESS, tomaron acciones respecto de la procedencia de arrendamiento, lo que permitirá crear las cuentas por cobrar respectivas y recaudar los cánones de arrendamiento.

Atentamente,



Econ. María Cristina Orbe Cajiao  
**AUDITOR INTERNO**  
**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**  
DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE //