



CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

DNA 5 - DIRECCIÓN NACIONAL DE AUDITORÍA DE GOBIERNOS
AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

DNA5-GAD-0115-2023

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

INFORME GENERAL

Examen Especial al registro, control, custodia, administración, y arrendamiento de bienes inmuebles del MDMQ, por el período comprendido entre el 1° de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2022

TIPO DE EXAMEN : EE

PERIODO DESDE : 2018-01-01

HASTA : 2022-12-31

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

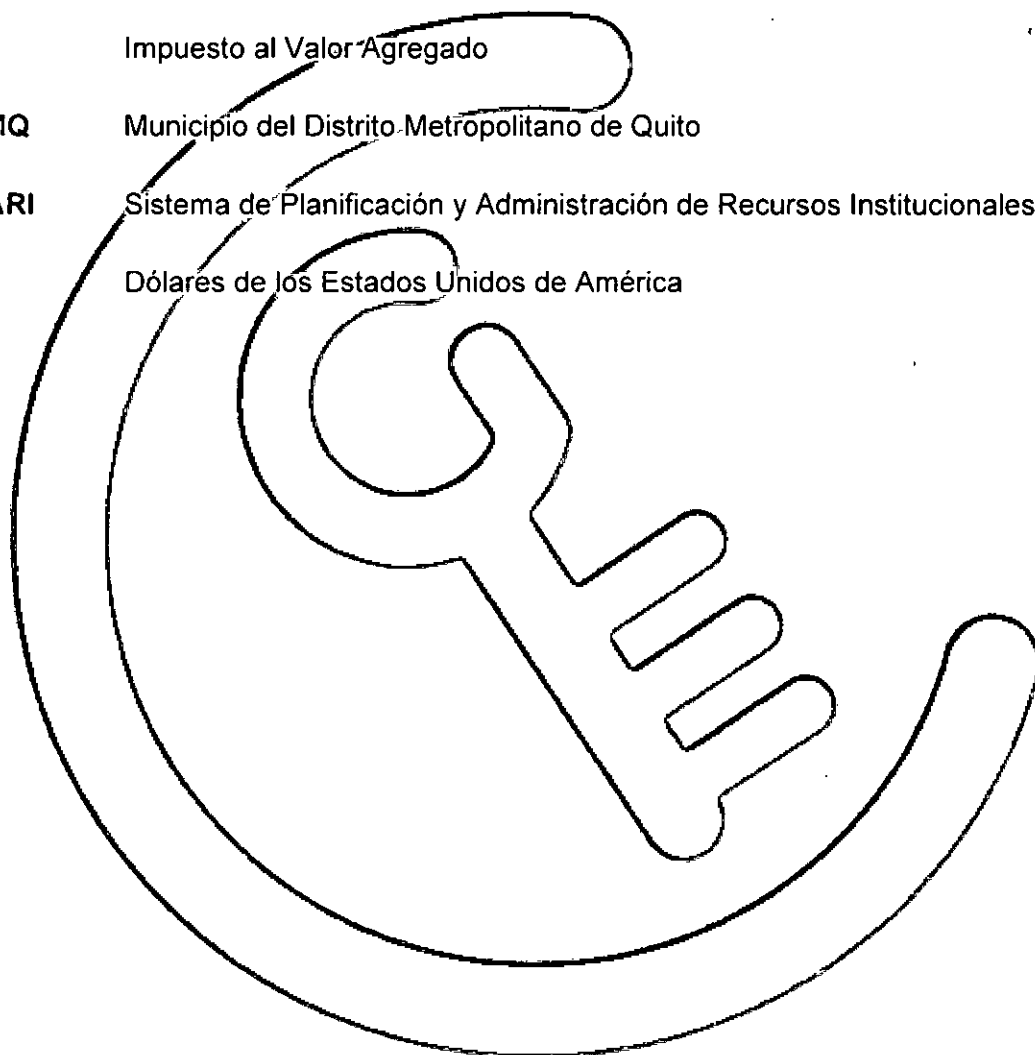
Examen Especial al registro, control, custodia, administración, y arrendamiento de bienes inmuebles del MDMQ, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2022

**DNA 5 - DIRECCIÓN NACIONAL DE AUDITORÍA DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

Quito - Ecuador

SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

AZMS	Administración Zonal Manuela Sáenz
CNT	Corporación Nacional de Telecomunicaciones
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
DMGBI	Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles
IVA	Impuesto al Valor Agregado
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
SIPARI	Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales
USD	Dólares de los Estados Unidos de América



ÍNDICE

CONTENIDO	Pág.
Carta de presentación	1
CAPITULO I	
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	
Motivo del examen	2
Objetivos del examen	2
Alcance del examen	2
Base legal	3
Estructura orgánica	4
Objetivos de la entidad	4
Monto de recursos examinados	5
Servidores relacionados	5
CAPITULO II	
RESULTADOS DEL EXAMEN	
Seguimiento de recomendaciones	6
Bienes inmuebles ocupados sin contrato de arrendamiento y sin pago por su uso	6
No se efectuó la renovación de los contratos vencidos ni se emitieron las órdenes de pago	13
Órdenes de pago por arrendamiento, pendientes de cancelación	21
Bienes inmuebles no fueron entregados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles a las Administraciones Zonales mediante actas	29
Registro incompleto de bienes inmuebles municipales en arrendamiento	32
Anexo 1: Nomina de Servidores Relacionados con el Examen	
Anexo 2: Detalle de bienes inmuebles analizados	
Anexo 3: Detalle de predios ocupados sin contrato de arrendamiento y sin pago por su uso	

Anexo 4: Períodos de actuación y oficios de comunicaciones 1er comentario

Anexo 5: Detalle de contratos sin renovación y sin emisión de las órdenes de pago

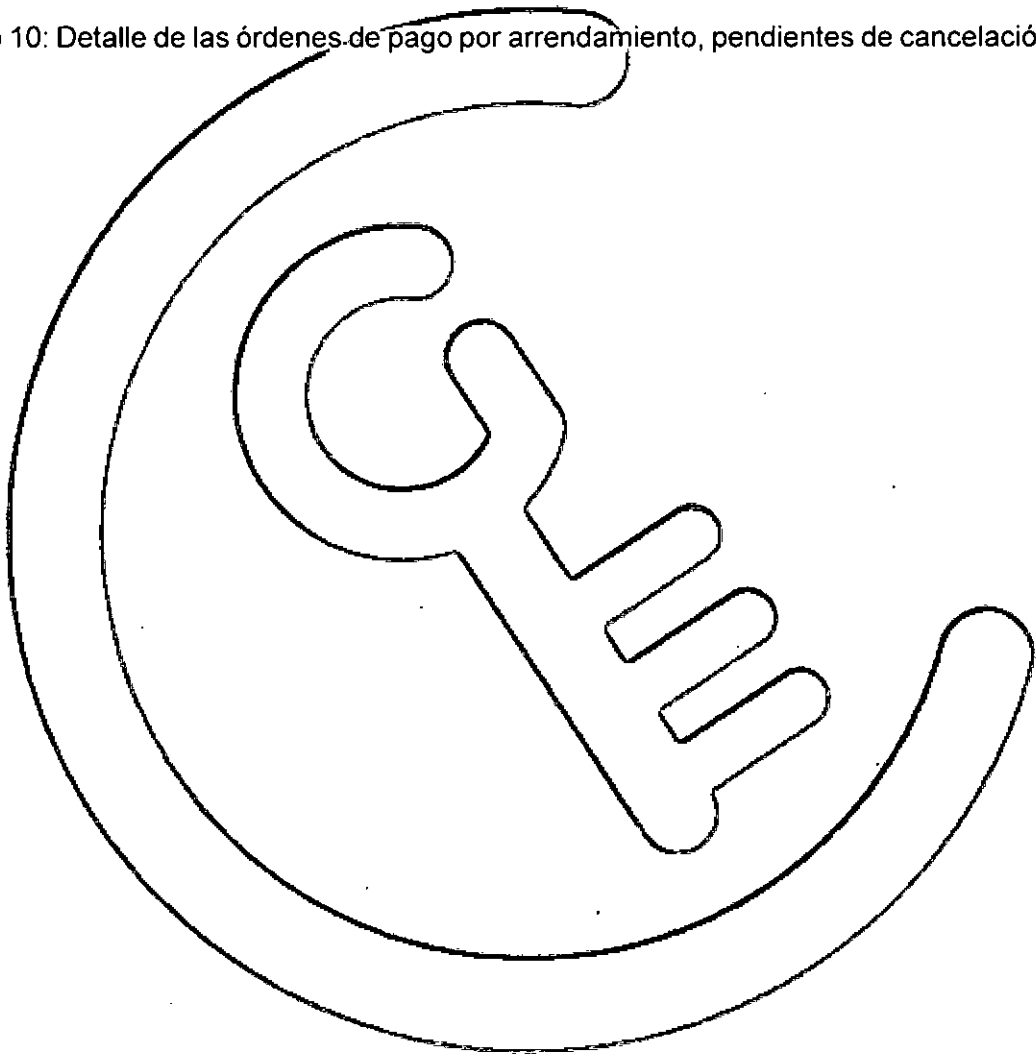
Anexo 6: Períodos de actuación y oficios de comunicaciones 2do comentario

Anexo 7: Períodos de actuación y oficios de comunicaciones 3er comentario

Anexo 8: Detalle de predios municipales no entregados con actas

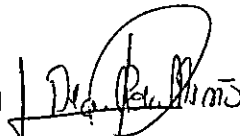
Anexo 9: Detalle de predios municipales con registro incompleto

Anexo 10: Detalle de las órdenes de pago por arrendamiento, pendientes de cancelación





Ref: Informe aprobado el


2023-11-27

Quito D.M.

Señores

Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Director General del Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano Quito
Presente. -

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial al registro, control, custodia, administración, y arrendamiento de bienes inmuebles del MDMQ, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2022.

La acción de control se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Contraloría General del Estado. Estas normas requieren que el examen sea planificado y ejecutado para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinada no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden, se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

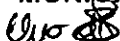
Debido a la naturaleza de la acción de control efectuada, los resultados se encuentran expresados en los comentarios, conclusiones y recomendaciones que constan en el presente informe.

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

Atentamente,


Ing. Cristian Mauricio Tello Moreno

Auditor General Interno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

Motivo del examen

El examen especial en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se realizó conforme la orden de trabajo 0008-DNA5-GAD-MDMQ-AI-2023 de 24 de abril de 2023, y en cumplimiento al plan operativo de control del año 2023, de la Unidad de Auditoría Interna del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Objetivos del examen

- Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y demás normativa aplicable al objeto del examen.
- Determinar la veracidad, propiedad y registro contable de las operaciones administrativas y financieras relacionadas con el objeto del examen.

Alcance del examen

El examen especial comprendió el análisis al registro, control, custodia, administración y arrendamiento de bienes inmuebles del MDMQ, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre del 2022.

Del universo de 10.447 predios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se analizó 128 bienes inmuebles, ubicados dentro de las circunscripciones territoriales de las Administraciones Zonales: Manuela Sáenz, Calderón, Eloy Alfaro, Quitumbe, La Delicia, Fundación Museos de la Ciudad y Eugenio Espejo; y, de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio.

Dos

Base legal

Con Resolución de Alcaldía A 009 de 5 de febrero de 2002, se creó la Unidad Técnico, Administrativo, Financiero y Legal, dependiente de la Administración General, para la gestión de los bienes inmuebles de propiedad municipal.

En la Ordenanza Metropolitana 0127 del 2 de agosto de 2004, se reformó el capítulo V del Título II del Libro primero del Código Municipal, del arrendamiento de inmuebles municipales.

Con Resolución de Alcaldía A 0009 de 24 de febrero de 2005, se modificó la Estructura Orgánica de la Administración General; por lo cual la Unidad de Gestión de Propiedad Municipal, está bajo la Dirección de Bienes y Servicios, la cual a su vez depende de la Dirección Metropolitana Administrativa.

Con Resolución del Concejo Metropolitano C 0076 de 12 de diciembre de 2007, se estableció las competencias, responsabilidades y funciones específicas para las Unidades y Dependencias del MDMQ, que constan en el Reglamento Orgánico, el cual es parte de esta Resolución en la que se incluyó a Propiedad Inmuebles Municipal bajo la dependencia de Dirección Metropolitana Administrativa.

Con Resolución de Alcaldía A 0034 de 2 de abril de 2009, se expidió el Instructivo para la recepción, registro, custodia, devolución y efectivización de garantías, en el que se incluyó el Fondo de garantías por arrendamiento de la propiedad inmueble municipal, a cargo de la Tesorería Metropolitana, Tesoreros de las Administraciones Zonales, Jefes Financieros y Colectores quienes cumplen estas funciones.

Con Resolución de Alcaldía A 010 de 31 de marzo de 2011, consta la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, que depende de la Administración General, en el artículo 10, numeral 4, consta que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, será responsable de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del MDMQ, su adquisición, inclusive por vía de expropiación, su administración y disposición de conformidad con los artículos 414 a 463 y más pertinentes del COOTAD y el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.

Ties

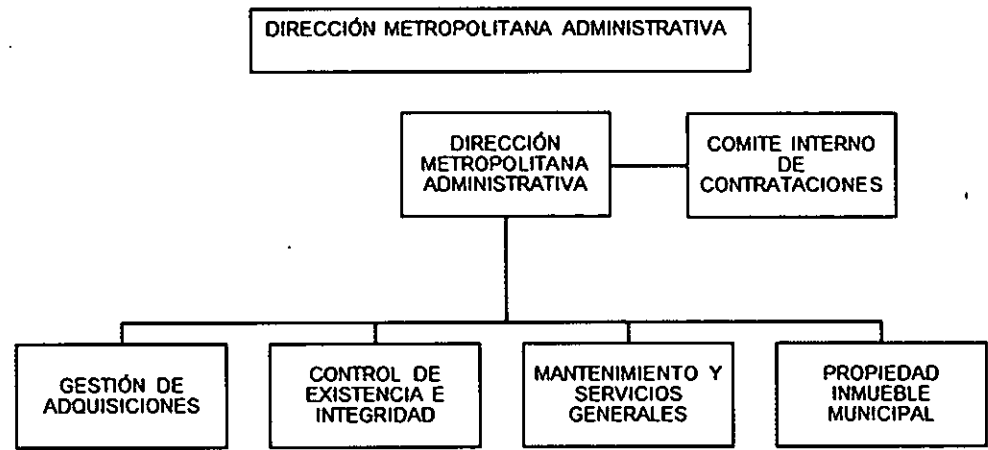
Con Resolución de Alcaldía A 061 de 14 de septiembre de 2020, se delegó a las Administraciones Zonales, según corresponda a su competencia territorial, la celebración de contratos de arrendamiento y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, determinará el avalúo y la fijación de cánones de arrendamiento.

Con Resolución de Alcaldía AQ 51 de 11 de noviembre de 2022, se expidió las regulaciones para la entrega, recepción y custodia de los bienes inmuebles municipales, aplicables a todo el MDMQ, sus entidades adscritas y empresas públicas.

Con Resolución de Alcaldía AQ 55 de 7 de diciembre de 2022, se delegó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la celebración de Convenios de Administración y Uso, con las empresas Públicas Metropolitanas, respecto a los bienes inmuebles municipales.

Estructura orgánica

Con Resolución del Concejo C 076 de 12 de diciembre de 2007, se emitió la Estructura Orgánica, y la dependencia se encuentra de la siguiente manera:



Objetivos de la entidad

Según el Plan Operativo Anual 2022, el objetivo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es:

Realizar

- Incrementar los niveles de eficiencia y eficacia en la gestión administrativa aplicando la normativa legal vigente, dentro de las competencias de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Monto de recursos examinados

El monto de los predios municipales analizados fue de 85 133 852,19 USD, con sus respectivos valores por concepto de canon mensual de arrendamiento, conforme constan en el siguiente detalle:

Zonas / Instituciones	Predios en arriendo del MDMQ	Canon fijado mensual USD	Avalúo total USD
Cálderón	5	4 997,92	4 019 427,10
Delicia	12	2 413,47	15 257 637,91
Eugenio Espejo	2	2 332,50	1 129 163,62
Manuela Sáenz	90	25 514,23	38 999 990,90
Eloy Alfaro	11	7 854,49	5 102 134,97
Quitumbe	5	8 493,45	1 528 043,00
Fundación Museos de la Ciudad	1	716,12	1 235 324,39
Agencia de Coordinación Distrital de Comercio	2	578,59	7 862 130,30
TOTAL	128	52 900,77	85 133 852,19

Servidores relacionados

Constan en el anexo 1.

Auco 

CAPÍTULO II

RESULTADOS DEL EXAMEN

Seguimiento de recomendaciones

La Unidad de Auditoría Interna del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, efectuó el examen especial "al cumplimiento de recomendaciones de informes aprobados, emitidos por la Contraloría General del Estado y Auditoría Metropolitana en las dependencias relacionadas, por el periodo comprendido entre el 15 de abril de 2014 y el 31 de diciembre de 2016" cuyos resultados constan en el informe DNAI-AI-0443-2018 aprobado el 5 de enero de 2018; en el cual se consideró las recomendaciones del informe DAI-AI-0199-2016 aprobado el 12 de enero de 2016, efectuado "a los bienes inmuebles municipales y dependencias relacionadas, por el periodo comprendido entre el 2 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2013".

Bienes inmuebles ocupados sin contrato de arrendamiento y sin pago por su uso

Los Administradores Zonales de: La Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro, mediante oficios solicitaron al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles la fijación del canon para el arrendamiento de 10 bienes inmuebles municipales que se encontraron bajo su jurisdicción territorial, el cual dio respuesta estableciendo el valor mensual a ser cancelado conforme consta en el siguiente detalle:

No.	PREDIO	ADMINISTRACIÓN ZONAL	DENOMINACIÓN DEL ACTIVO FIJO	SOLICITUD DE CANON DE ARRENDAMIENTO ADMINISTRACIÓN ZONAL		RESPUESTA DMGBI		
				No.	FECHA	No.	FECHA	VALOR DEL CANON
1	249389	LA DELICIA	7 LOCALES COMERCIALES PASEO ATESANAL COTOCOLLAO	AZLD-DGPD-ADE-2018	2018-01-15	DMGBI-2018-0241	2018-01-15	48,27
2	803921		CASETA DE VENTA DE COMIDA - 0501341606001	GADDMQ-AZLD-2019-4223-O	2019-12-26	GADDMQ-DMGBI-2020-0014-O	2020-01-05	32,96
3	803921		CASETAS DE VENTA DE COMIDA - 0201548740001	GADDMQ-AZLD-2019-4219-O	2019-12-26	GADDMQ-DMGBI-2020-0019-O	2020-01-05	32,96
4	803921		CASETAS DE VENTA DE COMIDA - 0802586537001	S/N	2019-12-16	GADDMQ-DMGBI-2020-0129-O	2020-01-19	32,96
5	254015		VIVIENDA -	Oficio AZLD-DJ-2017	2017-10-04	Oficio DMGBI-2017-03357	2017-10-20	47,63
6	424388	QUITUMBE	TERRENO	GADDMQ-AZQ-2020-1796-O	2020-08-25	GADDMQ-DMGBI-2020-1766-O	2020-09-21	122,85

Seis

1000

7	3588768		TERRENO	GADDMQ-AZQ-2020-1824-O	2020-08-27	GADDMQ-DMGBI-2020-1767-O	2020-09-21	3 958,16
8	801040	ELOY ALFARO	TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ 1707950679	GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0058-O	2019-08-29	GADDMQ-DMGBI-2019-2645-O	2019-09-18	435,95
9	564155		CASA	GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0329-O	2019-09-26	GADDMQ-DMGBI-2020-0839-O	2020-04-07	267,45
10	186274		LOCAL	GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0354-M	2020-11-18	GADDMQ-DMGBI-2020-2611-O	2020-12-22	342,79

De lo expuesto se determinó que, los 10 inmuebles municipales estuvieron ocupados sin que previamente se suscriba el contrato de arrendamiento para su utilización por parte de personas naturales o jurídicas; además, de los 10 en 7 casos en los que se pudo identificar en base del RUC la fecha de inicio de las actividades económicas no se emitieron las órdenes de pago de los cánones de arrendamiento por su ocupación durante los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, para su posterior cobro conforme consta en anexo 3 y se detalla a continuación:

ADMINISTRACIÓN ZONAL	N° PREDIOS	VALOR USD
LA DELICIA	5	10.947,13
ELOY ALFARO	2	29 115,97
	7	40 063,10

Cabe mencionar que sobre los predios 424388, 3588768 y 186274 el equipo auditor no pudo identificar en base del RUC la fecha de inicio de las actividades económicas de las asociaciones que estuvieron ocupando los mismos.

Lo mencionado se presentó debido a que los Funcionarios Directivos 4, Administradores Zonales, de acuerdo a su periodo de gestión, constantes en anexo 4, no continuaron con el proceso de arrendamiento para la formalización del acto administrativo y posterior emisión de las órdenes de pago mensuales por concepto de canon de arrendamiento, ni dispusieron la conformación y archivo de los respectivos expedientes.

Lo que originó que no se garantice la salvaguarda sobre el uso y destino de los bienes inmuebles municipales y que el MDMQ deje de percibir 40 063,10 USD valor que corresponde a los cánones de arrendamiento más IVA por la ocupación de los mismos.

Los citados servidores incumplieron lo dispuesto en los artículos: 6 literal g) del COOTAD; IV.6.50 y IV.6.53 del Código Municipal del 29 de marzo de 2019 y 3887 y 3891 de su actualización del 2022; además, inobservaron la Norma de Control Interno:

Sede 48

401-03 Supervisión, artículos 6 y 7 de la Resolución de Alcaldía A0057 de 9 de julio de 2009, que establecen:

...Artículo IV.6.50.- Arrendamiento de bienes de dominio privado. - Para el arrendamiento de los bienes de dominio privado, se aplicará la disposición del artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, debiendo administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad, para obtener el máximo de rendimiento financiero, compatible con el carácter público del Municipio y con sus fines... - **Artículo IV.6.53.- Autorización del Alcalde Metropolitano y administradores zonales.**- El Alcalde Metropolitano y los administradores zonales dentro de su jurisdicción, autorizarán la celebración de contratos de arrendamiento de la propiedad inmueble municipal... **c. Administradores zonales:** Cuando el canon de arrendamiento represente una cuantía de hasta diez salarios básicos unificados.- **Art. 3887.** Del arrendamiento de bienes inmuebles municipales.- El arrendamiento y uso de bienes inmuebles municipales se aplicará con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la normativa secundaria que la desarrolla, el Código Municipal y las disposiciones establecidas en el Manual de arrendamiento y política de uso de los inmuebles de propiedad municipal, expedido para el efecto... - **Art. 3891.** Del contrato de arrendamiento.- De conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, los contratos de arrendamiento en los que el municipio sea arrendador, se considerarán contratos administrativos regulados por la normativa que regula el sistema de contratación pública, excepto los destinados para vivienda con carácter social... - **Art. 6.**- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 293 de la Codificada Ley Orgánica de Régimen Municipal, para la suscripción de los contratos de arrendamiento previa autorización de la autoridad competente, se cumplirá según la cuantía anual del canon de arrendamiento mediante escritura pública o sin ella. El trámite será de responsabilidad de las Administradores Zonales, quienes lo legalizaran... - **Art. 7.**- Las Administraciones Zonales a través de las Jefaturas Administrativas Financieras, emitirán los títulos de cobra mensuales (...).

La Jefa de Equipo comunicó resultados provisionales, según el detalle constante en el anexo 4, a fin de que expongan sus puntos de vista y presenten los justificativos documentadamente, recibiendo las siguientes respuestas:

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal La Delicia, actuante del período 16 de julio de 2019 al 8 de junio de 2021, mediante comunicación de 19 de julio de 2023, manifestó:

Odo

"...Así mismo el hecho de que se solicite esta información a la DMGBI, denota que la A Zonal por sí sola no tiene en (sic) la capacidad legal ni técnica de arrendar el bien inmueble, pues el custodio de bienes inmuebles es quien define los detalles como: propiedad y canon de arrendamiento .- Ratifico nuevamente, que, el hecho de que bienes municipales estén ocupados o no, por personas que no tienen ningún contrato no es responsabilidad de las administraciones zonales, sino del custodio de estos (...)"

Al respecto, no se remitió información sobre el resultado del trámite realizado en base a la respuesta del valor del canon remitido por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, conforme el proceso para el arrendamiento y no puso en conocimiento de la citada dependencia para la custodia de los inmuebles no arrendados; además, la Resolución A0057 de 09 de julio de 2009, en su artículo 6 señala que el trámite de arrendamiento será responsabilidad de los Administradores Zonales, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal de Quitumbe, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 21 de julio de 2021 y 4 de agosto de 2021 al 30 de septiembre de 2021, en comunicación de 20 de julio de 2023, señaló:

"...**Respecto a: Ocupación de bienes inmuebles sin que exista un acto administrativo** es preciso señalar que no existió en mi periodo de gestión un acto entrega recepción de los bienes inmuebles a los que hace mísmos, por lo tanto, a esa fecha no tenía responsabilidad, esto de conformidad a la Resolución de Alcaldía Nro. AQ-51-2022, de fecha 11 de noviembre de 2022... **respecto al predio 3588768**, a usted informo: Con oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-2490-O de 10 de agosto de 2021, suscrito por la Administradora Zonal Quitumbe, pone en consideración del Gerente de Terminales y estacionamientos, la viabilidad para que se realicen los estudios técnicos de factibilidad para la implementación de un parqueadero municipal-tarifario en el predio... Con oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1220-OF, de 12 de agosto de 2021, suscrito por el Dr. (...), Alcalde Metropolitano de Quito, solicita al Secretario General de Planificación (E), coordinar con la Administración Zonal Quitumbe, los estudios técnicos de factibilidad para la implementación de un parqueadero municipal tarifado... Con oficio N° EPMOP-GG-1876-2021-OF de 24 de agosto de 2021, dirigido a la Administradora General, solicita analizar la factibilidad de realizar la entrega del predio municipal... la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGB1-2023-1782-O, de fecha 02 de mayo de 2023, que el predio, es un bien inmueble de propiedad municipal; y conforme al Artículo 13.- Compatibilidad de usos del suelo. - establece la implantación de usos comerciales y de servicio... **Respecto al predio 424388 informo:** El predio no se encuentra ocupado, ni arrendado desde el año 2018, tal y como lo acredita la Administración Zonal Quitumbe, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2023-2482-O, que contiene el informe para requerimiento de información sobre predios municipales... **La Asociación de Transporte Pesado en Volquetas y Maquinarias de Quito (ATROVOLQ) desea arrendar el predio 424388 para**

Nueva 

implementar el proyecto de Reactivación Económica Sostenida, cabe recalcar que solamente puede ser arrendado directamente ya que debe realizarse un proceso abierto de contratación para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.. La EP EMSEGURIDAD y la Secretaría de Ambiente mediante oficios N°.EMS-GG-2021-0442-O y N° GADDMQ-SA-2021-0579-O respectivamente, ponen en conocimiento que la quebrada Calicanto donde se encuentra el predio es considerado inestable, tiene una gran cantidad de relleno y botaderos antiguos de basura y escombros, así como actividad de deslizamiento de tierra (...).

Al respecto, no se ha remitido documentos que certifiquen que el predio signado con el 3588768, se encuentre desocupado y que se subió al sistema de contratación pública para el que se requirió la fijación de canon de arrendamiento, y en lo que respecta al predio 424388, este según informes técnico corresponde a un remanente vial que no es susceptible de arrendamiento por los constantes deslizamientos; sin embargo, el mismo se encuentra ocupado, por lo que se mantiene lo comentado.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados efectuada el 25 de julio de 2023, se recibieron las siguientes respuestas:

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Eloy Alfaro, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 19 de agosto de 2021 y del 1 octubre de 2021 al 11 de septiembre de 2022, mediante oficio LJGA No.001-2023 de 3 de agosto de 2023, manifestó:

"...Con relación al predio ~~186274~~, conforme consta del oficio No. AZEA-UTYV-2018 de octubre, el Administrador Zonal Eloy Alfaro le solicitó al ciudadano ... la inmediata desocupación del referido predio...el 04 de enero de 2019, el ciudadano ... solicita a la Administración Zonal de esa época, la renovación del contrato de arrendamiento e informa estar atrasado en el pago de arriendos.- Según registro fotográfico ... de 18 de junio de 2019, el señor ... es desalojado del inmueble por parte del técnico de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal... -Posteriormente la señora ... con oficio sin numero de 14 de enero de 2021 ..., solicitó el arrendamiento del referido predio... el 07 de noviembre de 2021 informé a la interesada el valor del canon de arrendamiento para que manifieste su conformidad ... sin embargo al no contar con la aceptación de la interesada no se continuó con el trámite por lo que el referido predio siempre se mantuvo desocupado (...)"

Sobre lo indicado por la Funcionaria, toda vez, que se realizaron acciones para el desalojo del ocupante, no se ejerció el control para que éste no sea nuevamente utilizado, por lo que se mantiene lo comentado.

Diego 

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal La Delicia, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 8 de junio de 2021, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

"...Por lo cual ratifico una vez más que, el hecho de que existan bienes municipales que hayan sido ocupados por personas que no tienen ningún contrato de arrendamiento o su renovación, no es responsabilidad de las administraciones zonales, pues no se autorizó dicha ocupación ni se conocía de las mismas, pues el control, vigilancia, y custodia de los mismos es obligación de quien tiene la custodia, así como de coordinar con otras instancias municipales competentes para inspeccionar e iniciar un proceso legal, de tal manera que se precautèle los bienes municipales y para el caso que nos ocupa es la DMGBI y la Agencia Metropolitana de Control (...)"

Al respecto, no se continuó con el proceso de arrendamiento, conforme lo dispuesto en artículo 11 de la Resolución de Alcaldía A 0057 que establece: *"...Art. 11.- Las Administraciones Zonales vigilarán la buena conservación de los inmuebles municipales; las novedades reportarán a la Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal, UGPIM (...)"*, por lo que se mantiene la comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Quitumbe, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 21 de julio de 2021 y del 4 de agosto al 30 de septiembre de 2021, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

"...Respecto al predio Nro. 3588768 ... Pese a no tener la custodia, administración, utilización, manejo y control de los bienes inmuebles de la jurisdicción territorial de la Administración Zonal Quitumbe, realice estas acciones: Mediante documento GADDMQ-AZQ-2021-1000-O, de fecha 30 de marzo de 2021 ... se remite una Propuesta de viabilidad para la implementación de Estacionamientos ... - la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, coordine con la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda si es factible el uso de ESTACIONAMIENTO, conforme a lo que establece el PUOS...Predio N.º 424388 se encuentra ubicado en la Parroquia Quitumbe dicho inmueble no se encuentra ocupado y tampoco se ha celebrado sobre este convenio o contrato de arrendamiento alguno...La Asociación de Volquetas y Maquinaria de Quito (ATROVOLQ) desea arrendar el predio ... teniendo como sustento los informes técnicos ... USC-AZQ/GRD-2021-2006 emitido por la Jefatura de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de esta Administración Zonal; y oficios No. EMS-GG-2021-0442-O y No. GADDMQ-SA-2021-0579-O emitidos por EP EMSEGURIDAD y la Secretaría de Ambiente... se pone en conocimiento que la quebrada Calicanto donde se encuentra el predio ... es considerada inestable (...)"

Ouce 

Sobre lo indicado por la Funcionaria, en lo referente a los predios 3588768 y 424388 toda vez, que el primero se encuentra en estudio de factibilidad de construir un estacionamiento municipal, y el segundo es un predio inestable según estudios integrales efectuado por la empresa EP EMSEGURIDAD e Informe USC-AZQ/GRD-2021 de 2 de marzo de 2021, emitido por la Jefatura de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, no se controló la ocupación de los inmuebles municipales durante el período de alcance del examen, por lo que se mantiene lo comentado.

Conclusión

En las Administraciones Zonales: La Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro, 10 bienes inmuebles municipales, se encuentran ocupados, sin que se suscriba el contrato de arrendamiento ni se cobre el canon de arriendo; así como, en 7 casos en los que se pudo identificar en base del RUC la fecha de inicio de las actividades económicas no se emitieron las órdenes de pago; y, de los 3 no se contó con esta información, debido a que, no se concluyó el proceso de arrendamiento, lo que originó que no se garantice la salvaguarda sobre el uso y destino de los bienes inmuebles municipales y que el MDMQ deje de percibir 40.063,10 USD valor que corresponde a los cánones de arrendamiento más IVA por la ocupación de los mismos.

Recomendación

A los Administradores Zonales de La Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro

1. Una vez recibidos los oficios con la fijación del valor del canon, continuarán con el proceso de arrendamiento para la posterior formalización del contrato y emisión de las órdenes de pago mensuales; así como, dispondrán la conformación y archivo de los respectivos expedientes, lo que permitirá su salvaguarda sobre el uso y destino de los bienes inmuebles municipales y disponer de información de respaldo para su control posterior.

Doce 

No se efectuó la renovación de los contratos vencidos ni se emitieron las órdenes de pago

En las Administraciones Zonales: Manuela Sáenz, Calderón, La Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro, de 30 inmuebles municipales no se realizó la renovación de los contratos de arrendamiento vencidos; sin embargo, en 23 casos se emitieron las órdenes de pago a nombre de las personas naturales y jurídicas que ocuparon los predios durante el periodo de alcance de la primera y segunda zona, conforme se detalla a continuación:

N°	PREDIO	DENOMINACIÓN DEL ACTIVO FIJO	ESTADO SEGÚN INSPECCIÓN	CONTRATO			RENOVACIÓN
				No.	FECHA INICIO	FECHA DE CULMINACIÓN	
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ							
1	203140	LOCAL COMERCIAL VENTA DE COMIDA VEGANA EN RESTAURANTES	OCUPADO	04-JAZC-2016	2016-02-25	2020-02-25	NO
2	80264	VENTA DE FLORES 6	OCUPADO	018-JAZC-2016	2016-06-01	2018-06-01	NO
3	80264	VENTA DE FLORES 5	OCUPADO	017-JAZC-2016	2016-06-01	2018-06-01	NO
4	80264	VENTA DE FLORES 7	OCUPADO	019-JAZC-2016	2016-06-01	2018-06-01	NO
5	80264	VENTA DE FLORES 2	OCUPADO	014-JAZC-2016	2016-06-01	2018-06-01	NO
6	213406	LOCAL RESTAURANTE (LA CUEVA GOURMENT)	OCUPADO	023-JAZC-2016	2016-08-30	2018-08-30	NO
7	213445	LOCAL COMERCIAL VENTA DE COMIDAS Y BEBIDAS EN CAFETERÍAS, INCLUSO PARA LLEVAR	OCUPADO	044-AZC-2017	2017-04-07	2019-04-07	NO
8	420068	RESTAURANTE	OCUPADO	50-AZC-2017	2017-12-29	2019-12-29	NO
9	213439	LOCAL (KIOSKO)	OCUPADO	052-AZC-2017	2017-12-29	2019-12-29	NO
10	803593	LOCAL (TALLER/NEGOCIO)	OCUPADO	53-AZC-2017	2017-12-27	2019-12-27	NO
11	213449	VENTA DE COMIDAS Y BEBIDAS EN BARES RESTAURANTES PARA SU CONSUMO INMEDIATO.	OCUPADO	04-AZC-2018	2018-04-27	2020-04-27	NO
12	651083	LOCAL SALA DE BELLEZA	OCUPADO	08-AZC-2018	2018-05-29	2020-05-29	NO
13	8457	DELICATESEN	OCUPADO	08-AZC-2018	2018-07-17	2020-07-17	NO
14	651094	VENTA DE TELAS	OCUPADO	PE-AMSZC-003-2018	2018-11-28	2020-11-28	NO
15	800480	GARITA	OCUPADO	20-AZC-2015	2019-01-01	2017-12-31	NO
16	651092	CYBERCAFE	DESOCUPADO	002-AZC-2019	2019-02-01	2021-02-01	NO
17	520646	LOCAL COMERCIAL 4-51	OCUPADO	PE-AMSZC-011-2019	2019-03-13	2021-03-13	NO
18	802406	VENTA DE COMIDAS Y BEBIDAS EN RESTAURANTES	OCUPADO	002-AZC-2019	2019-04-01	2021-03-31	NO
19	215565	RESTAURANTE	DESOCUPADO	005-AZC-2019	2019-04-01	2021-03-31	NO
20	673318	VENTA DE IMÁGENES RELIGIOSAS	OCUPADO	001-AZC-2019	2019-02-04	2021-02-04	NO
21	640456	EXPENDIO DE COMIDAS Y BEBIDAS NATURALES	OCUPADO	006-AZC-2019	2019-07-01	2021-06-30	NO
22	520646	LOCAL - 4-35	OCUPADO	8-AZC-2019	2019-07-23	2021-07-23	NO
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN							
23	342319	CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES	OCUPADO	S/N	2008-01-01	2010-01-01	NO

Trece

Y en 7 casos restantes no se emitieron las órdenes de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, a ser cancelados por las personas naturales y jurídicas conforme consta en anexo 5 y se detalla a continuación:

ADMINISTRACIÓN ZONAL	N° PREDIOS /	VALOR USD
LA DELICIA	4	17 242,53
QUITUMBE	1	5 813,28
ELOY ALFARO	2	145 119,88
	7	168 175,69

Lo mencionado se presentó debido a que los Funcionarios Directivos 4, Administradores Zonales Manuela Sáenz y Calderón, de acuerdo a su período de gestión, constante en anexo 6, no controlaron que una vez vencido el plazo de los contratos se solicite al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles el valor del canon de arrendamiento para su renovación; además, los Funcionarios Directivos 4, Administradores Zonales: la Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro no controlaron que una vez recibidos éstos se comunique al arrendatario para su aceptación, suscripción del contrato y emisión de las órdenes de pago.

Así como, los Servidores Municipales 10, 12 y 13 Responsables de Bienes Inmuebles y Especialista de Bienes Inmuebles, de la Administración Zonal Manuela Sáenz de acuerdo a su período de gestión, constantes en anexo 6, no comunicaron al Administrador Zonal la finalización de los contratos para iniciar el proceso de renovación.

Lo que originó que el MDMQ deje de percibir 168 175,69 USD valor que corresponde a los cánones de arrendamiento más IVA por la ocupación de los bienes inmuebles municipales; y, que no se disponga del instrumento legal que garantice el cuidado y conservación de los mismos.

Los citados servidores incumplieron lo dispuesto en los artículos: IV.6.53 del Código Municipal del 29 de marzo de 2019; y, 3887 y 3891 de su actualización del 2022; además, inobservaron la Norma de Control Interno 401-03 Supervisión; y, los artículos 6 y 7 de la Resolución de Alcaldía A0057 de 9 de julio de 2009.

“...Artículo IV.6.53.- Autorización del Alcalde Metropolitano y administradores zonales.- El Alcalde Metropolitano y los administradores zonales dentro de su jurisdicción, autorizarán la celebración de contratos de

Rolando

arrendamiento de la propiedad inmueble municipal ... **c. Administradores zonales:** Cuando el canon de arrendamiento represente una cuantía de hasta diez salarios básicos unificados... - **Art. 3887.**- Del arrendamiento de bienes inmuebles municipales.- El arrendamiento y uso de bienes inmuebles municipales se aplicará con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la normativa secundaria que la desarrolla, el Código Municipal y las disposiciones establecidas en el Manual de arrendamiento y política de uso de los inmuebles de propiedad municipal expedido para el efecto... - **Art. 3891.**- Del contrato de arrendamiento.- De conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - GOOTAD, los contratos de arrendamiento en los que el municipio sea arrendador, se considerarán contratos administrativos regulados por la normativa que regula el sistema de contratación pública, excepto los destinados para vivienda con carácter social... - **Art. 6.**- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 293 de la Codificada Ley Orgánica de Régimen Municipal, para la suscripción de los contratos de arrendamiento previa autorización de la autoridad competente, se cumplirá según la cuantía anual del canon de arrendamiento mediante escritura pública o sin ella. El trámite será de responsabilidad de las Administraciones Zonales, quienes lo legalizarán... - **Art. 7.**- Las Administraciones Zonales a través de las Jefaturas Administrativas Financieras, emitirán los títulos de cobra mensuales (...).

La Jefa de Equipo comunicó resultados provisionales, según el detalle constante en el anexo 6, a fin de que expongan sus puntos de vista y presenten los justificativos documentadamente, recibiendo las siguientes respuestas:

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Calderón, actuante del período 5 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicación de 13 de julio de 2023, manifestó:

"...De igual forma, se informa que existe un procedimiento coactivo, en referencia al contrato de arrendamiento de CNT, signado con el número Nro. 2022-CAJ1-00874, el cual se encuentra archivado en virtud de que el Municipio de Quito ha recaudado el valor de 4'370.091,79 USD, valores que corresponden a los títulos de crédito emitidos en contra de CNT, tal y como consta en el oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0101-O de 09 de enero de 2023 (Anexo Descargo 6); por lo que no existe perjuicio a la institución como consta de forma equívoca en la comunicación de resultados provisionales (...).

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Calderón actuante del período 10 de julio de 2020 al 25 de julio de 2021 y 16 de agosto al 4 de octubre de 2021, mediante comunicación de 21 de julio de 2023, manifestó:

Quince 

*"...Por los documentos de descargo presentados, y de acuerdo a la normativa vigente, en la que la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles era la responsable de emitir los cánones de arrendamiento (sic) para poder emitir los títulos de créditos y culminar con el cobro de los mismos que lamentablemente se tuvo que llegar a un proceso coactivo, pues CNT no quiso honrar sus deudas con la sola notificación de los títulos de créditos se evidencia que las acciones realizadas culminaron en que **ya no exista perjuicio** a la institución como consta de forma equivocada en la comunicación de resultados provisionales (...)"*

Al respecto, en el citado procedimiento coactivo se consideró las órdenes de pago emitidas hasta el mes de julio de 2021, del predio 342319 por arrendamiento; quedando pendiente la emisión de las correspondientes a los meses de agosto a diciembre de 2021 y del año 2022, por lo que se mantiene lo comentado.


La Funcionaria Directiva 4 Administradora Zonal La Delicia, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 8 de junio del 2021, mediante comunicación de 19 de julio de 2023, manifestó:

"...Respecto a este punto, igualmente ratifico que no era la Administración Zonal la Delicia, la custodia los bienes muebles, sino que su atribución únicamente se circunscribe a suscribir los contratos de arrendamiento, luego de cumplir los requisitos legales, razón por la cual el presente comentario sobre el perjuicio económico argüido a mi persona carece de respaldo técnico y legal...-indico lo siguiente.- predio Nro. 803475 se hizo la gestión ante la DMGBI, pero el usuario no respondió a la renovación.-predio Nro. 254778 se hizo la gestión ante la DMGBI, pero el usuario no respondió a su renovación.-predio 254920 se hizo la gestión ante la DMGBI, pero el usuario no respondió a su renovación.-predio 251059 se hizo la gestión ante la DMGBI, pero el usuario no respondió a su renovación (...)"

Al respecto, no se remitió documentos que evidencien que se comunicó el canon de arrendamiento al usuario, y que no se obtuvo respuesta, por lo que se mantiene lo comentado.

La Servidora Municipal 13, Especialista de Bienes Inmuebles, actuante del período 3 de mayo de 2022 al 31 de diciembre de 2022, mediante oficio GADDMQ-AZMS-DGT-UBI-O de 19 de julio de 2023, manifestó:

"...Así a través de las disposiciones emitidas la Administradora Zonal ... el Director Jurídico ...; emitieron la directriz de que se continúe con los arrendatarios (sic) que se encuentran en OCUPACIÓN de los predio (sic), y se emitirán Criterios Jurídicos para que exista la figura legal, conforme los Criterios Jurídicos

Dicaseis 

emitidos en los memorandos Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-487-M de 03 de agosto de 2022 (...).

Al respeto, considerando los criterios jurídicos emitidos, no se continuó el proceso para la renovación de los contratos, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal de Quitumbe, actuante del período 16 de julio de 2019 al 21 de septiembre de 2021 y 4 de agosto de 2021 al 30 de septiembre de 2021, en comunicación de 20 de julio de 2023, señaló:


*"...En lo que concierne al comentario, **Bienes Inmuebles ocupados sin renovación del contrato vencido**, señala: Con Oficio Nro. STHV-2022-1823-O, de 22 de noviembre de 2022 el SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAD Y VIVIENDA, dirigido al Administrador Zonal Quitumbe, cual en su parte pertinente manifiesta: Respecto a la regalía por ocupación de bienes de dominio público de uso público para la colocación de infraestructura de comunicaciones, la disposición general primera de la ordenanza Nro.042-2022 de 3 de octubre de 2022, establece que la referida deberá emitirse mediante resolución de la máxima autoridad del Distrito Metropolitano de Quito y se socializará una vez que se tenga elaborada (...)"*

Al respecto con oficio GADDMQ-DMGBI-2021-0505-O del 25 de febrero de 2021, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remitió el informe técnico DMGBI-AT-2021-045 de 24 de febrero del 2021, en el que se determina el canon de arrendamiento; además, respecto de la regalía esta correspondería para el año 2023, por lo que se mantiene el comentario.

La Servidora Municipal 12, Responsable de bienes inmuebles de la AZMS, actuante del período 12 de septiembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019, mediante oficio HMCA-2023-005 de 23 de julio de 2023, manifestó:

"...Cada uno de los inmuebles municipales en proceso de renovación de contrato de arrendamiento tuvo particularidad que no permitió la renovación del contrato en el tiempo establecido, sin embargo, con el objetivo de precautarlos recursos públicos la Unidad de Bienes Inmuebles de la Administración Zonal Manuela Sáenz realizó las solicitudes de emisión de órdenes de pago, debidamente sustentados (...)"

Al respeto, a pesar que se emitieron las órdenes de pagos para precautar los bienes inmuebles no se contó con el instrumento legal que garantice su salvaguarda y uso de los mismos, por lo que se mantiene lo comentado.

Decisión 

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados efectuada el 25 de julio de 2023, se recibieron las siguientes respuestas:

El Servidor Municipal 10, Responsable de bienes inmuebles AZMS actuante del periodo 7 de abril al 31 de diciembre de 2021 y 7 de enero al 28 de febrero de 2022, en comunicación de 31 de julio de 2023, no emitió criterio relacionado a la renovación de los contratos de arrendamiento.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Manuela Sáenz, actuante del periodo 1 de enero de 2018 al 14 de mayo de 2019, mediante comunicación de 1 de agosto de 2023, manifestó:

"...Al respecto, manifiesto que los funcionarios responsables del seguimiento de los contratos de los bienes inmuebles antes citados, no me presentaron los informes correspondientes para conocer el estado actualizado de cada inmueble, sin embargo, se realizaron múltiples acciones por parte de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz" que evidencian que no existió perjuicio a la institución, toda vez que los valores fueron cobrados a los administrados hasta fin de mi gestión (...)"

Al respecto, no supervisó que de los predios arrendados y que se emitieron las órdenes de pago se trámite su renovación y posterior suscripción del contrato, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Eloy Alfaro, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 19 de agosto de 2021 y del 1 octubre de 2021 al 11 de septiembre de 2022, mediante oficio LJGA No.001-2023 de 3 de agosto de 2023, manifestó:

"...Respecto a los predios 782134 y 782135, ... ocupados por la Empresa Eléctrica Quito desde el año 2012, cuyo plazo venció el 31 de diciembre de 2013... - Una vez que tuve conocimiento del oficio No. EEQ-GAF-2019-0075-OF de 13 de septiembre de 2019 ... suscrito por el Gerente Administrativo Financiero de la Empresa Eléctrica Quito, mediante el cual ... solicitaba se acepte la propuesta de liquidación de los valores adeudados desde el año 2013 aplicando precios de mercado conforme el índice de precios al consumidor ... remiti dicha comunicación al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles por ser de su competencia establecer los valores por el canon de arrendamiento y en caso de ser aceptada la propuesta ... ésta sea remitida a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio para que suscriban los contratos de arrendamientos correspondientes de conformidad con lo previsto en el artículo 2 y la Disposición Transitoria Séptima de la Resolución No. 002 de 9 de marzo de 2012 ... y del pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana ... -por tanto se

Dieciocho

colige, que dicha Dependencia, desde su creación, es la competente para ejecutar el conjunto de acciones o diligencias (...)

Sobre lo manifestado por la Funcionaria, en lo que respecta a los predios 782134 y 782135, no se remitió prueba documental de que el pedido se trasladó a la Agencia Distrital de Comercio, que era la competente para avocar conocimiento y cobrar los valores de arrendamiento, pendientes de cobro, por lo que se mantiene lo comentado.

Los Funcionarios Directivos 4, Administradores Zonales Eloy Alfaro, actuantes del periodo 1 de enero al 20 de diciembre de 2018 y del 21 de diciembre de 2018 al 21 de mayo de 2019, en comunicaciones de 1 de agosto de 2023, no emitieron criterios relacionados a la renovación de los contratos de arrendamiento.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Calderón, actuante del periodo 10 de julio de 2020 al 25 de julio de 2021 y 16 de agosto al 4 de octubre de 2021, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

“...sin embargo, en mi periodo de gestión, se emitió y realizó el cobro por medio de los títulos de crédito, cumpliendo con mis funciones y responsabilidad hasta la fecha que estuve en funciones (...)”.

Al respecto, a pesar de que se recaudó las órdenes de pago emitidas hasta el mes de julio de 2021, del predio 342319 por arrendamiento; no se dio trámite para la renovación del contrato con CNT, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Manuela Sáenz, actuante del periodo 4 de enero al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

“...Los servidores municipales, en este caso, la responsable de bienes inmuebles, tienen responsabilidades que son otorgadas por medio de la ocupación de su cargo y por delegaciones internas de la máxima autoridad. En este caso, dichas obligaciones y a su vez, dicha delegación, fueron realizadas para precautelar que los bienes inmuebles sean manejados de la manera más eficiente posible (...)”.

Al respecto, no se supervisó que los responsables de bienes inmuebles cumplan las actividades delegadas en lo relacionado al arrendamiento de los predios municipales, por lo que se mantiene lo comentado.

Dionora

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal La Delicia, actuante del período 16 de julio de 2019 al 8 de junio de 2021, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

"...Es evidente que la voluntad de las partes es requisito fundamental para generar un acto o contrato, sino existe el mismo este acto carece de validez y por lo tanto es nulo. Y considerando que los bienes del MDMQ son públicos esta voluntad debe expresarse a través de la suscripción de un contrato; por ello resulta por demás de impertinente el acusar de perjuicio económico a mi persona, por el hecho de que el mismo no está firmado, basados en que únicamente se solicitó la información, (hecho administrativo que constituye mera expectativa) para iniciar un posible proceso de arrendamiento que puede darse o no, y cuyo resultado final no depende de una sola parte sino de la voluntad de ambas (...)"

Al respecto, no se remitió información sobre el inicio del trámite de renovación; así como, de las respuestas proporcionadas por los arrendatarios, para cumplir con el trámite de renovación, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Calderón, actuante del período 5 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicación de 7 de agosto de 2023 y alcance de 10 de agosto del mismo año, manifestó:

"...con oficio Nro. GADDMQ-DMBI-2022-1636-O de 11 de mayo de 2022, suscrito por el Director de Bienes Inmuebles que indica que se ratifica en el informe y dispone que se siga generando título de crédito mientras el status de ocupación del inmueble no cambie. Finalmente, debo indicar que con memorando N° GADDMQ-AZCA-2023-0410-M.de-04 de agosto de 2023, el Mgs. ... Administrador Zonal de Calderón dispuso a la Econ. ..., Directora Administrativa Financiera de la Zonal Calderón, emitir los títulos de crédito correspondientes a la ocupación del predio N°-342319 por parte de CNT, en el término de 5 días, correspondiente a los meses de agosto a diciembre de 2021 y del año 2022 (ver Anexos), en atención al oficio Nro. GADDMQ-DMBI-2022-1636-O de 11 de mayo de 2022, mediante el cual, el Director de Bienes Inmuebles indica que "se ratifica en el informe GADDMQ-DMGBI-AT-2021-099 e informa a la Administración a su cargo que deberán continuar generando título de crédito para el pago de los mencionados valores mientras el status legal de ocupación del inmueble en ocupación no cambie a otra figura (...)"

Al respecto, no se dio trámite para la renovación del contrato con CNT; así como, no se controló se emitan los títulos de crédito hasta el 31 de diciembre de 2022, conforme la disposición impartida, por lo que se mantiene lo comentado.

Venuto

Conclusión

En las Administraciones Zonales: Manuela Sáenz, Calderón, La Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro, de 30 inmuebles municipales no se realizó la renovación de los contratos de arrendamiento vencidos; sin embargo, en 23 casos se emitieron las órdenes de pago y en 7 casos restantes no se generaron las mismas, por cuanto no se comunicó su finalización, no se controló que una vez vencido el plazo de los contratos se solicite el nuevo valor del canon; y, que una vez recibido el mismo se comunique al arrendatario, lo que originó que el MDMQ deje de percibir 168 175,69 USD por su ocupación; y, que no se disponga del instrumento legal que garantice el cuidado y conservación de los mismos.

Recomendaciones

A los Administradores Zonales: Manuela Sáenz, Calderón, La Delicia, Quitumbe y Eloy Alfaro


2. Controlarán que una vez vencido el plazo de los contratos se solicite al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles el valor del canon de arrendamiento para su renovación; además, una vez establecido, se comunique al arrendatario para su aceptación, suscripción del contrato y emisión de las órdenes de pago, lo que permitirá que el MDMQ perciba los montos por la ocupación de éstos y disponer del instrumento legal que garantice su uso y destino.

Al responsable de bienes inmuebles de las Administraciones Zonales

3. Comunicarán al Administrador Zonal la finalización de los contratos de arrendamiento, lo que permitirá iniciar el proceso para su renovación y la salvaguarda sobre el uso y ocupación de los mismos.

Órdenes de pago por arrendamiento, pendientes de cancelación

En las Administraciones Zonales: Manuela Sáenz, La Delicia y Eloy Alfaro, se emitieron 166 órdenes de pago por los cánones de arrendamiento correspondientes a los años 2019, 2020, 2021 y 2022 conforme se detalla en anexo 10.

Vendo y uso 

En el análisis de la cancelación de las 166 órdenes de pago emitidas en las Administraciones Zonales citadas correspondientes a los cánones de arrendamiento, se determinó que, éstas no fueron liquidadas mensualmente por parte de las personas que ocuparon los predios municipales, ya que, hasta el 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendientes de recaudación, lo que originó que la entidad no disponga de estos recursos para cumplir con las actividades institucionales.

Lo mencionado se presentó debido a que los Servidores Municipales 10, 11, y 13 Tesoreros, no gestionaron el cobro mensual de las órdenes de pago; y, los Funcionarios Directivos 4, 7 y 9 Administradores Zonales, Directores Administrativos Financieros, Jefes Financieros, y Responsable de la Unidad Financiera no controlaron ni supervisaron esta actividad, de acuerdo a su periodo de gestión, constantes en anexo 7.


Los citados servidores incumplieron lo dispuesto en los artículos 1883 y 1885 del Código Civil; y, el artículo 10 de la Resolución A0057 de 9 de julio de 2009, que establece:

"...Art. 10.- Los Administradores Zonales, Jefes Administrativos Financieros y los Tesoreros Zonales, así como la Tesorera Metropolitana, serán responsables de de (sic) la recaudación de los cánones arrendaticios, cuyos títulos se emitán dentro del sistema de recaudaciones (...)"

La Jefa de Equipo comunicó resultados provisionales, según el detalle constante en el anexo 7, a fin de que expongan sus puntos de vista y presenten los justificativos documentadamente, recibiendo las siguientes respuestas:

El Servidor Municipal 10, Tesorero, actuante del periodo 2 de enero de 2020 al 31 de diciembre del 2021, mediante oficio GADDMQ-AZEA-AZ-2023-001-O de 19 de julio de 2023, manifestó:

"...Al respecto de la Sra....me manifiestan que se trato (sic) de cobrar pero iban realizar un convenio para la compra de ese predio o el pago y por eso no cancelaban en ese tiempo pero no se concreto (sic) y no cancelaron estos títulos pero actualmente se habló nuevamente con la Señora ... y se llevo (sic) al acuerdo que va a cancelar haciendo un convenio en coactivas y se le envió para que proceda con lo conversado y que va a cancelar para renovar el contrato (...)"

Veinte y dos 

Sobre lo mencionado se evidencia que se iniciará un convenio en coactivas para cancelar los valores pendientes, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal La Delicia, actuante del periodo 16 de julio de 2019 al 8 de junio del 2021, mediante comunicación de 19 de julio de 2023, manifestó:

"...Esta competencia, es absoluta del área financiera de la Zonal la Delicia, la cual tiene bajo su responsabilidad el notificar a los usuarios y/o a las autoridades dicho incumplimiento; hecho que no fue comunicado ni al área jurídica ni a mi persona como Administradora Zonal de forma oportunamente para tomar las acciones respectivas (...)"

Al respecto, la Resolución A0057 de 9 de julio de 2009, en su artículo 10 establece que los Administradores Zonales, Jefes Administrativos Financieros, y los Tesoreros Zonales, serán responsables de la recaudación de los cánones arrendaticios, cuyos títulos se emitan dentro del sistema de recaudaciones; así como, del control y cumplimiento de pagos, por lo que se mantiene lo comentado.


La Funcionaria Directiva 9, Jefa Financiera y el Servidor Municipal 11, Tesorero, actuantes del periodo 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre del 2022, mediante oficio 001-EE-FV-2023 de 21 de julio de 2023, manifestaron:

"...De los cuadros adjuntos a los oficios Nos.- 0086-0008-DNA5-GAD-MDMQ-AI-2023 y 0087-0008-DNA5-GAD-MDMQ-AI-2023 de 12 de julio del presente año, se incluyen órdenes de pago que se encuentran canceladas tales como: orden de pago 28795303, por un valor de 39.03 estado pagado...orden de pago 28795314 por un valor de 39.03... orden de pago 28795331 por un valor de 39.03 (...)"

El Funcionario Directivo 7, Director Administrativo Financiero, actuante del periodo 7 de marzo de 2018 al 21 de agosto de 2019, mediante oficio JAD-2023-03 de 1 de agosto de 2023, manifestó:

"...El respaldo de los pagos realizados por la arrendataria del predio 803921 se adjuntó en el Oficio No. 001-EE-FV-2023 con fecha 21 de julio de 2023 suscrito por... funcionarios del área financiera en mi periodo de gestión (...)"

Al respecto, se encuentran pendientes de pago 22 órdenes de pago, de los cánones de arrendamiento, por lo que se mantiene lo comentado.

Veinte y tres 

El Servidor Municipal 10, Tesorero, actuante del periodo 2 de septiembre de 2019 al 31 de diciembre del 2022, mediante comunicación de 21 de julio de 2023, manifestó:

"...Con respecto al arrendatario ...los títulos de crédito se encuentran coactivados ... los mismo están con juicio de coactivas Nro. 2022-CAJ1-00551; esta información se puede contrastar con cada título de crédito que consta el valor de costas judiciales... -con respecto al arrendatario SERVICIOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS TROYMAG se realizó la notificación de la deuda el 10 de julio de 2023 (Anexo 23) se enviará a coactivas una vez transcurrido los 10 días que establece el COA en el artículo 271. Requerimiento de pago voluntario caso contrario se iniciará con la ejecución coactiva... -con respecto al Sr... pongo en conocimiento que mediante informe Técnico Nro. GADDMQ-AZMS-DAF-UT-2021-0022-IT de 21 de julio de 2021 (Anexo 24) suscrito por el Eco... y dirigido a la Dra... se emitió el informe económico En cual se puso en contexto lo siguiente: "...el Sr... comunica"(...) se me conceda a acceder a un Acuerdo de Pago, por los meses que adeudo, por concepto de arriendos del local Nro.36... Los títulos de crédito se encuentran con coactivas, se persigue el cobro mientras no prescriba el título de crédito (...)"


Sobre lo mencionado se evidencia que se iniciara los procesos coactivos y un acuerdo de pago de los valores pendientes, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 9, Jefa Financiera, actuante del periodo 1 de enero de 2018 al 14 de noviembre de 2019, mediante comunicación de 21 de julio de 2023, manifestó:

"...A través de la Dirección Administración Financiera se dio conocimiento y con carácter de cumplimiento el Oficio Nro. GADDMQ-DMF-T-2019-1718-O de 11 de noviembre de 2019, la aplicación del instructivo remitido por Tesorería Metropolitana, con la finalidad de estandarizar procesos y llevar a cabo las notificaciones que corresponden a las funciones a la Tesorería Zonal.- De lo cual debo manifestar se realizaba el seguimiento para la gestión de cobro como durante el periodo a mi gestión (...)"

Al respecto, no se remitió los informes del seguimiento para la gestión de cobro efectuado en el periodo de actuación de los títulos emitidos de los cánones arrendaticios que realizó el Tesorero, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 7, Directora Administrativa Financiera, actuante del periodo 1 de enero de 2018 al 29 de octubre del 2021, mediante oficio FMAN-2023-001 de 21 de julio de 2023, manifestó:

Veinte y cuatro 

"...Al respecto me permito informar que la responsabilidad de notificación de los títulos de crédito generados corresponde a la Tesorería Zonal, delegación que se ratifica en la disposición dada mediante oficio GADDMQ-DMF-T-2019-1718-O, en el cual se socializa el instructivo para generación de títulos de crédito y razón de notificación en órdenes de cobro no tributaras, el mismo que dispone: "Con el propósito de unificar procesos en la emisión de títulos de crédito y la razón de notificación, la Tesorería Metropolitana con el aval de la Dirección Metropolitana Financiera y el aporte técnico de la Dirección Metropolitana de Informática, ha puesto en producción en el Sistema de Administración de Obligaciones (SAO), el aplicativo para emitir Títulos de crédito y notificaciones de obligaciones que han sido emitidas en las distintas Administraciones Zonales (...)"

Al respecto, es responsabilidad del Director Administrativo Financiero supervisar las actividades de emitir títulos y notificación de obligaciones de recaudación de los cánones arrendatarios que realiza el Tesorero, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 9, Jefa Financiera actuante del periodo 3 de febrero al 31 de diciembre de 2022, en comunicación de 21 de julio de 2023, manifestó:

"...En relación a: Ordenes de Pago, por Arrendamiento, pendientes de cancelación, la Unidad financiera a través del área de Tesorería realizó la gestión de cobro mediante los procedimientos coactivos los mismos que se describe sus números de juicios (...)"


Al respecto, las órdenes de pago, se encuentran coactivadas, a partir del 2022, lo que evidencia que no fueron canceladas mensualmente, por lo que se mantiene lo comentado.

El Servidor Municipal 13, Tesorero, actuante del periodo 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre del 2019, mediante oficio 2023-0002-JM de 24 de julio de 2023, manifestó:

"...En la Administración Zonal Eloy Alfaro, se emitieron las órdenes de pago por los cánones de arrendamiento correspondiente al año 2019 de la señora...en los que se encuentra pendientes de pago los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2019 (...)"

Sobre lo mencionado se evidencia que las órdenes de pago están pendientes de cancelación, por lo que se mantiene lo comentado.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados efectuada el 25 de julio de 2023, se recibieron las siguientes respuestas:

Vendo y curo 

El Servidor Municipal 10, Tesorero, actuante del período 2 de septiembre de 2019 al 31 de diciembre de 2022, en comunicación de 3 de agosto de 2023, manifestó:

"...En lo relacionado al comentario en las Administraciones Zonales: Manuela Sáenz, La Delicia y Eloy Alfaro, se emitieron las órdenes de pago por los cánones de arrendamiento correspondiente a los años 2019, 2020, 2021 y 2022 conforme se detalla: Lo que corresponde a la Administración Zonal Manuela Sáenz por un monto de \$ 43.194,34, al respecto me permito indicar que: la Administración Zonal ha solicitado que el cobro de los títulos de crédito se los realice por la vía coactiva y ya no es de responsabilidad del Tesorero Zonal perseguir el cobro pues este se traslada a la Unidad de Coactivas como establece la norma (...)"

Lo comentado por el Servidor, no modifica el comentario, toda vez, que el pedido de cobro de las órdenes de pago de los años 2019 al 2022, por concepto de arrendamiento vencidos de predios municipales se remitió a la Jefa de Coactivas el 11 de julio de 2023, según consta en el oficio GADDMQ-AZMS-2023-2386.

La Funcionaria Directiva 9, Responsable de la Unidad Financiera, actuante del período 4 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2022, mediante oficio FM-002-2023 de 3 de agosto de 2023, manifestó:


"...De la información pública que se puede obtener del Municipio de Quito, se refleja que la señora ..., no tiene pagos pendientes correspondientes al año 2019 como se menciona en el "Informe del examen especial al registro, control, custodia, administración, y arrendamiento de bienes inmuebles del MDMQ (...)"

Al respecto, los títulos de crédito que constan con año de tributación 2018, corresponden a los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2019 del precio 801040, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Eloy Alfaro, actuante del período del 16 de julio de 2019 al 19 de agosto de 2021 y del 1 octubre de 2021 al 11 de septiembre de 2022, mediante oficio LJGA No. 001-2023 de 3 de agosto de 2023, manifestó:

"...Por lo que se concluye que no se encuentran pendientes de pago los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2019 el canon de arrendamiento del predio 801040 (...)"

Al respecto, los títulos de crédito que constan con año de tributación 2018, corresponden a los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2019 del precio 801040, por lo que se mantiene lo comentado.

Vuelto y seis 

La Funcionaria Directiva 7, Directora Administrativa Financiera, actuante del período 8 de febrero al 31 de diciembre de 2022, en comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

"... Observación: Ordenes de pago por Arrendamiento, pendiente de cancelación. - ...durante mi periodo de actuación se solicitó al Jefe de Coactivas de la Dirección Metropolitana Financiera "continuar con el proceso de cobro mediante acción coactiva, encontrándose a la presente fecha coactivadas todas las órdenes de pago correspondientes a los años 209, 2020, 2021 y 2022 (...)"


Sobre lo manifestado por la Funcionaria, las órdenes de cobro pendientes de pago están en proceso coactivo, según consta en el oficio GADDMQ-AZMS-2022-0277-O de 14 de febrero de 2022, ya que no se recaudaron mensualmente, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 9, Jefa Financiera, actuante del período 3 de febrero al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicaciones de 4 de agosto de 2023, manifestó:

"...De lo cual debo manifestar que, en calidad de jefa de la Unidad Financiera, se dio seguimiento al cobro de la cartera de la AZMS y se remitieron diferentes directrices, disposiciones e insistencias al área de Tesorería, para el seguimiento correspondiente referente a la gestión de cobro, como parte de la gestión realizada durante el periodo a mi gestión. - La Administración Zonal ha solicitado que el cobro de los títulos de crédito se los realice por vía coactiva, con validación de la Dirección Administrativa Financiera- Unidad Financiera- Área de Tesorería Zonal perseguir el cobro pues este se traslada a la unidad de Coactivas como establece la norma antes indicada. - debo manifestar referente a la gestión de cobro por parte de Tesorero de la AZEA a la fecha de los.. títulos de crédito... - Ha procedido a realizar la notificación correspondiente, por lo cual se adjunta las razones de notificación (Anexo 1RB-3,4,5,6) realizadas desde Tesorería Zonal y para posterior envío al Departamento de Coactiva para el juicio correspondiente (...)"

Al respecto, no se proporcionó los informes del seguimiento de la gestión de cobro efectuado en el periodo de alcance, ya que se remitió memorando de disposiciones, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 7, Directora Administrativa Financiera, actuante del período 1 de enero de 2018 al 29 de octubre 2021, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

Verante y side 

"...Ha procedido a realizar la notificación correspondiente, por lo cual se adjunta las razones de notificación (Anexo 1RB) realizadas desde Tesorería Zonal y para posterior envío al Departamento de Coactivas para el juicio Correspondiente (...)"

Al respecto, las razones de notificaciones realizadas desde tesorería zonal y para posterior envío al departamento de coactiva para el juicio correspondiente, esta efectuadas en año 2023, fuera del periodo de alcance, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 4, Administradora Zonal Manuela Sáenz, actuante del periodo 4 de enero al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicación de 4 de agosto de 2023, manifestó:

"...Con oficio GADDMQ-AZMS-2022-0277-O, la Administración solicitó al Jefe de Coactivas de la Dirección Metropolitana Financiera "continuar con el proceso de cobro mediante acción coactiva", dando como resultado, mantener (sic) a la presente fecha, coactivadas todas las órdenes de pago por los cánones de arrendamiento correspondientes a los años 2019, 2020, 2021 y 2022 conforme se detalla a continuación (...)"

Al respecto, la acción coactiva no se efectuó en los años que no se cancelaron mensualmente las órdenes de pago, por lo que se mantiene lo comentado.

La Funcionaria Directiva 9, Jefa Financiera y el Servidor Municipal 11, Tesorero, actuantes del periodo 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre del 2022, mediante oficio 002-EE-FV de 4 de agosto de 2023, manifestaron:

"...De acuerdo al análisis de la cancelación de las órdenes de pago con respecto al Anexo 7, se evidencia que las...órdenes de pago se encuentran canceladas... con respecto a las obligaciones por concepto de cánones de arrendamiento del predio 802228 que esta como arrendatario TRANSPORTE DE CARGA LIVIANA PARQUE COTOCOLLAO TRANSCOTOPARQ C.A debemos indicar que el Área Financiera comunico al Jefe Zonal de Espacio Público de la AZLD, los valores pendientes de pago que dicho arrendatario mantiene con el GAD del Distrito Metropolitano de Quito (...)"

Al respecto, hasta el 31 de diciembre de 2022, no se cancelaron mensualmente las órdenes de pago por concepto de arrendamiento de los predios 893921; y, 802228 por lo que se mantiene lo comentado.

Veinte y ocho

Conclusión

En las Administraciones Zonales: Manuela Sáenz, La Delicia y Eloy Alfaro, se emitieron 166 órdenes de pago por los cánones de arrendamiento correspondientes a los años 2019, 2020, 2021 y 2022, de las cuales se determinó que, estas no fueron liquidadas mensualmente, debido a que, no se gestionó, controló y supervisó su recaudación, lo que originó que la entidad no disponga de estos recursos para cumplir con las actividades institucionales.

Recomendación

A los Jefes Financieros y Directores Administrativos Financieros de las Zonales: Manuela Sáenz, La Delicia, y Eloy Alfaro

4. Dispondrán y controlarán a los Tesoreros Zonales, gestionen la recaudación mensual de las órdenes de pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles municipales, lo que permitirá que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito disponga de estos recursos para cumplir con las actividades institucionales.

Bienes inmuebles no fueron entregados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles a las Administraciones Zonales mediante actas

Del análisis de 128 bienes inmuebles en arrendamiento, se determinó que de 53 predios que consta en anexo 8, ubicados dentro de la circunscripción territorial de las Administraciones Zonales de: Quitumbe, Eloy Alfaro, Manuela Sáenz, Eugenio Espejo, La Delicia y Calderón no fueron entregados mediante actas entrega recepción formalizadas entre el titular de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y los Administradores Zonales para su custodia.

Cabe mencionar que el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles con oficio GADDMQ-DMGBI-2023-0280-O de 20 de enero de 2023, informó a las Administraciones Zonales, lo siguiente:

"...En este marco, esta Dirección Metropolitana a procedido a generar las matrices correspondientes a cada Administración Zonal con los bienes inmuebles de propiedad municipal dentro de la circunscripción territorial que les

Vuelto y merece

competen, y que por Resolución AQ 51-2022 se encuentran bajo su custodia, para fines de formalizar la recepción inmediata de los bienes inmuebles se generarán las actas respectivas de manera progresiva, priorizando aquellos bienes que hayan sido considerados por Ustedes para el desarrollo de anteproyectos, proyectos o procesos administrativos que lo requieran. En virtud de lo expuesto remito adjunto los listados de bienes inmuebles de propiedad municipal correspondientes a cada circunscripción territorial (...)".

Lo mencionado se presentó debido a que el Funcionario Directivo 5, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, actuante del período 4 de noviembre de 2021 al 31 de diciembre 2022, no controló que la información de los inmuebles municipales a ser entregados se encuentre depurada y actualizada, lo que no permitió su cuidado y mantenimiento por parte de las Administraciones Zonales.

El citado Funcionario incumplió lo dispuesto en los artículos: 3 de la Resolución de Alcaldía A 0057 de 9 de julio de 2009, 1 y 2 de la Resolución de Alcaldía AQ 51-2022 de 11 de noviembre de 2022, que regula la entrega, recepción y custodia de los bienes inmuebles municipales, aplicables a todo el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sus entidades adscritas y empresas públicas, que disponen:

"...Art. 3.- La Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal (UGPIM) y/o las Administraciones Zonales, mantendrán un expediente de cada inmueble, el cual incluirá el avalúo establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro. Dicho avalúo debe incluir las erogaciones por adecuaciones, redes e instalaciones. De ser el caso, este expediente deberá incluir los bienes muebles, enseres y demás artículos que se encuentren en el mismo, así como su código, valor, estado de conservación, depreciación acumulada; documentos que servirán para que el Departamento de Contabilidad coteje con sus registros contables. - Artículo 1.- Todas las Instituciones Adscritas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, suscribirán actas de entrega recepción para entregar y recibir la custodia de los bienes Municipales, exceptuando las entidades que cuentan con personería jurídica propia, en particular, las Empresas Públicas Metropolitanas. Ellas recibirán bienes inmuebles Municipales, a través de los instrumentos que correspondan conforme el régimen jurídico aplicable... -Artículo 2.-Procedimiento administrativo para entregar y recibir la custodia de bienes a través de la suscripción de Actas entrega Recepción, aplicable para las entidades adscritas y Administraciones Zonales (...)"

La Jefa de Equipo comunicó resultados provisionales al Funcionario Directivo 5, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio 0146-0008-DNA5-GAD-MDMQ-AI-2023 de 17 de julio de 2023, a fin de que exponga sus puntos de vista y presenten los justificativos documentadamente, recibiendo la siguiente respuesta:

Tecno

El Funcionario Directivo 5, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, actuante del periodo 4 de noviembre 2021 al 31 de diciembre de 2022, mediante oficio GADDMQ-DMGBI-2023-3018-O de 26 de julio de 2023, manifestó:

“...En este ámbito, esta Dirección Metropolitana se mantiene trabajando en la ejecución de la Resolución AQ 51-2022, y se solicita se considere, el tiempo que ha pasado desde la expedición de la resolución hasta la presente fecha, el elevado número de bienes inmuebles de propiedad municipal sobre los cuales se debe expedir la debida acta entrega y el tiempo que demanda realizar tal acción (...).”


Al respecto, no se remitió un cronograma en el que se establezca la entrega de todos los bienes inmuebles que se encuentran ubicados dentro de la circunscripción territorial de las Administraciones Zonales, por lo que se mantiene lo comentado.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados efectuada el 25 de julio de 2023, se recibió la siguiente respuesta:

El Funcionario Directivo 5, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, actuante del periodo 4 de noviembre 2021 al 31 de diciembre de 2022, mediante oficio GADDMQ-DMGBI-2023-3141-O de 2 de agosto de 2023, respondió en similares términos a la comunicación de resultados, por lo que se mantiene lo comentado.

Conclusión

Del análisis de 128 bienes inmuebles en arrendamiento, se determinó que 53 ubicados dentro de la circunscripción territorial de las Administraciones Zonales no fueron entregados formalmente mediante la suscripción del acta de entrega recepción para su custodia, debido a que, no se controló que la información de los mismos este depurada y actualizada, lo que no permitió su cuidado y mantenimiento por parte de los entes desconcentrados.

Treinta y uno 

Recomendación

Al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles

5. Controlará que la información de los inmuebles municipales se encuentre depurada y actualizada, previo a la entrega de los mismos a las Administraciones Zonales, lo que permitirá su cuidado y mantenimiento.

Registro incompleto de bienes inmuebles municipales en arrendamiento

De la información de 128 bienes inmuebles en arrendamiento registrada en el sistema SIPARI, en 68 casos ésta se encuentra incompleta ya que, se determinó que no constan ingresados datos como: identificación de la notaria, fecha de escritura, valor de escritura, fecha de registro, valor de ingreso, denominación del activo fijo y dirección del inmueble, entre otros, conforme consta en anexo 9.

Además, no están registrados en el sistema SIPARI los predios: 302202 y 1322612.

Lo mencionado se presentó debido a que el Servidor Municipal 7, Responsable del Inventario Municipal actuante del período 4 de septiembre de 2018 al 31 de diciembre de 2022, no administró, actualizó y dio mantenimiento a la información registrada en el sistema SIPARI; además, los Servidores Municipales 13, Coordinadores del Área de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales, y Técnica de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales, actuantes del período 1 de septiembre de 2021 al 30 de abril de 2022; y, del 1 de mayo al 31 de diciembre de 2022, no controlaron esta actividad.

Lo que originó que no se disponga de información actualizada sobre la titularidad de dominio, ubicación y características de los bienes inmuebles municipales para el control y seguimiento.

Los citados Servidores incumplieron lo dispuesto en el artículo 426 del COOTAD, además, inobservaron las Normas de Control Interno 401-03 Supervisión y 500-01 Controles sobre sistemas de información; las funciones de: levantar y actualizar la información del inventario de la propiedad inmueble Municipal del área técnica de inventario de bienes inmuebles Municipales establecida en el memorando GADDMQ-

Treinta y dos

DMGBI-2021-0600-M de 30 de septiembre de 2021; y, de la administración, actualización y mantenimiento del inventario municipal constante en el memorando DMGBI-2018-112 de 4 de septiembre de 2018.

La Jefa de Equipo comunicó resultados provisionales a los Servidores Municipales 13, Coordinadores del Área Técnica de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales y al Servidor Municipal 7, Responsable del Inventario Municipal, mediante oficios 0014, 0030 y 0136-0008-DNA5-GAD-MDMQ-AI-2023 de 14 y 28 de junio, y de 14 de julio de 2023, a fin de que exponga sus puntos de vista y presenten los justificativos documentadamente, recibiendo las siguientes respuestas:

La Servidora Municipal 13, Coordinadora del Área Técnica de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales, actuante del periodo 1 de mayo al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicación de 27 de junio de 2023, manifestó:

"...Es importante señalar que durante el período laborado en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la única persona encargada de todo lo relacionada al ingreso de información en el Sistema SIPARI, fue el Tlgo... (funcionario de carrera de la DMGBI) (...)"

Al respeto, como Coordinadora, debió controlar que, el responsable del inventario, registre toda la información en el sistema SIPARI, por lo que se mantiene lo comentado.

El Servidor Municipal 7, Responsable del Inventario Municipal mediante comunicación de 10 de julio de 2023, manifestó:

"...Me permito indicar que al momento que se entregue la información del Proyecto de Actualización de la Información del Inventario de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano FASE I-II-III, en las cuales constaría el levantamiento total de los predios registrados en el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales SIPARI-ERP, se procederá a depurar y registrar la información faltante de los predios detallados (...)"

El Servidor Municipal 13, Coordinador del Área de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales, actuante del periodo 1 de septiembre de 2021 al 30 de abril de 2022 mediante comunicación de 24 de julio de 2023, manifestó:

"...desde el área de inventario de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles se motivó mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-

Ticuta y Bies

0007-M del 06 de enero del 2022, en el cual se encuentra adjunto el informe técnico para el proyecto "ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES DE LOS PREDIOS MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", en el objeto de la contratación se establece lo siguiente.-La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para el proyecto "ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES DE LOS PREDIOS MUNICIPALES DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", a ser ejecutado durante 12 meses requiere Contratación de Servicios Profesionales, adquisición de equipos y asignación de transporte, para **levantamiento de información legal y técnica de los inmuebles municipales** ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito (...)"

Al respecto, el Proyecto de Actualización de la Información del Inventario de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano FASE I-II-III está en ejecución, por lo que se mantiene lo comentado.

Posterior a la conferencia final de comunicación de resultados efectuada el 25 de julio de 2023, se recibieron las siguientes respuestas:

La Servidora Municipal 13, Coordinadora del Área Técnica de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales, actuante del periodo 1 de mayo al 31 de diciembre de 2022, mediante comunicación de 2 de agosto de 2023, manifestó:

*"...debo aclarar que si bien en el memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0208-M de 04 de mayo de 2022, cuyo asunto es: "DESIGNACIÓN RESPONSABLES ÁREAS TÉCNICAS", se me designa como responsable y/o coordinador del área de inventario de bienes inmuebles municipales; y tomando en cuenta que en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, no existe un manual en el que se establezcan las funciones de los responsables y/o coordinadores para cada área de la Dirección, recalco nuevamente que la única persona encargada de todo lo relacionado al ingreso de información en el Sistema SIPARI, es el funcionario Tlgo. ... (funcionario de carrera de la DMGBI).
.- Funcionario que en el periodo en el que laboré en la DMGBI, que regía a partir del 01 de mayo del 2022 como Servidor Municipal 13, hasta el 31 de enero del 2023; y como Servidor Municipal 9 desde el 01 de febrero del 2023, hasta el 28 de febrero del 2023; jamás entregó información, claves o documentación respecto al Sistema SIPARI; por lo que el único responsable respecto al ingreso de documentación y acceso del sistema antes mencionado es el Tlgo. (...)"*

Al respecto, como Coordinadora del Área Técnica de Inventario de Bienes Inmuebles Municipales, no supervisó que el responsable del inventario mantenga actualizada la información en el sistema, por lo que se mantiene lo comentado.

Teresa J. Cuervo

El Servidor Municipal 7, Responsable del Inventario Municipal mediante comunicación de 7 de agosto de 2023, manifestó:

"...Debo indicar que conforme a las Funciones y/o Actividades encomendadas en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la de ingresar al SIPARI todos los bienes inmuebles de acuerdo a documentos legales de sustento para el registro administrativo y financiero... -Acorde a la disposición emanada el ... 26 de noviembre del presente año, en la reunión semanal, se dispone que con el carácter de URGENTE Y OBLIGATORIO el ingreso de todos los datos técnicos y legales de cada predio asignado por procesos; y/o de aquellos que por la gestión se haya encontrado la documentación de sustento, en el sistema SIABIM, y como también en la base Excel ... -Memorando Nro. GADDVMQ-DMGBI-AT-2021-0001-M de 04 de enero de 2021, dirigido al personal de la Dirección Metropolitana, suscrita por... TECNICO DE GESTIÓN DE BIENES INMUÉBLES, se indicó ... cualquier gestión o proceso que se haga en los bienes inmuebles de propiedad municipal, sea este ingreso, egreso, y/o modificación ... es obligatorio registrar en el ... SIPARI-ERP, por lo que, todos los funcionarios de la DMGBI deben remitir la ficha de INGRESO / EGRESO / ACTUALIZACIÓN SIPARI, ... Debo indicar que el señor ... con CI1708711625, no es RESPONSABLE del Inventario de la Propiedad Inmueble Municipal, por lo que, deslindo cualquier responsabilidad, si los movimientos no fueron reportados para el respectivo registro en el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales SIPARI-ERP (...)"

Al respecto, no controló que en base de las disposiciones impartidas se remita la información para su actualización en el sistema; además, conforme consta en memorando DMGBI-2018-112 de 4 de septiembre de 2018, una de las funciones asignadas es la de administración, actualización y mantenimiento del inventario municipal, por lo que se mantiene lo comentado.

Conclusión

De la información de 128 bienes inmuebles en arrendamiento registrada en el sistema SIPARI, en 68 casos ésta se encuentra incompleta, debido a que, no se administró, actualizó y dio mantenimiento al inventario de los mismos; además, no se controló esta actividad, lo que originó que no se disponga de información actualizada sobre la titularidad de dominio, ubicación y características de los bienes inmuebles municipales para el control y seguimiento.

Tienda y Cauce

Recomendación**Al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles**

6. Dispondrá y supervisará al Coordinador de Área Técnica de Inventario de Bienes Inmuebles, controle que el Responsable del Inventario Municipal, administre, actualice y de mantenimiento al mismo, lo que permitirá disponer de información actualizada sobre la titularidad de dominio, ubicación y características de los bienes inmuebles municipales para su control y seguimiento.


Ing. Cristian Mauricio Telle Moreno
Auditor General Interno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Telle Moreno