

AUDITORÍA INTERNA
CAPREMCI-AI-006

Quito D.M., Noviembre 09, 2018

INFORME SOBRE LOS GASTOS REALIZADOS EN LOS PROYECTOS
INMOBILIARIOS

De conformidad con la resolución emitida por la Asamblea General Extraordinaria de Representantes, celebrada los días 28 y 29 de septiembre del presente año, donde se solicitó se realice un informe de Auditoría Interna por los gastos que CAPREMCI incurrió por arreglo en los proyectos inmobiliarios, esta Unidad de Control ha procedido a realizar el correspondiente análisis. Los resultados del examen se exponen a continuación:

ALCANCE

El presente trabajo abarcó la verificación de la información de los gastos que CAPREMCI incurrió por arreglo en los proyectos inmobiliarios. El examen realizado cubre la constatación de los egresos registrados contablemente en las correspondientes cuentas de gastos de los Estados de Resultados en los respectivos ejercicios fiscales.

ANTECEDENTES¹**A. PROYECTO CONOCOTO CAPREMCI I (CONOCOTO)**

Con fecha 27 de mayo del 2004 el Fondo adquirió a título de compra-venta, la propiedad de lotización Tena ubicada en la parroquia de Amaguaña del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, sobre el cual se desarrolló un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de 24 departamentos y 22 casas, constituido por 4.215 metros cuadrados de construcción y 480 metros cuadrados de áreas comunales.

Con fecha 16 de mayo del 2012, después de un proceso de selección, el Consejo de Administración del Fondo; adjudicó la construcción de Soluciones Habitacionales en el terreno de propiedad de CAPREMCI Iö, ubicado en la Calle Panzaleo y Quinde Burneo, a la Ing. Lidia León Fernández, por ser la oferta más conveniente.

Mediante Contrato celebrado el 29 de mayo del 2012, durante la administración privada del Fondo se celebró el Contrato de Ejecución de Obra por la Construcción de Soluciones Habitacionales para el Fondo. El valor de construcción fue por US\$ 1.858.991 pagados el 50% en la firma del contrato y el 50% restante amortizado durante el tiempo de vigencia pagadero mensualmente, en proporción directa con el avance de obra. El plazo para la construcción fue de 14 meses. La Contratista se compromete a ejecutar, terminar y entregar a entera satisfacción del Fondo.

¹ Los datos que se señalan en los Antecedentes, están en función del Informe sobre Procedimientos Acordados para el análisis de Proyectos Inmobiliarios emitido en septiembre de 2018 por los auditores externos (Acevedo & Asociados), cotejado con la información que reposa en el Fondo.

B. PROYECTO CALDERON CAPREMCI II (CALDERON).

En el mes de febrero de 2013, la Ing. Lidia León realiza una propuesta de inversión ante el Consejo de Administración del Fondo, sobre la venta de un conjunto habitacional compuesto por 25 unidades habitacionales. En sesión ordinaria del Consejo de Administración del 27 de febrero de 2013 se aprueba la negociación para la compra del Proyecto Inmobiliario òSector Marianitasö. Se realizó la negociación con la constructora estableciendo el precio de venta del metro cuadrado en US\$ 550.

Mediante Escritura Pública de fecha 17 de mayo de 2013 se finiquita la entrega en venta real y perpetua enajenación el derecho de propiedad de las alícuotas correspondientes al Conjunto Habitacional CLARITA DOS, ubicadas en el lote de terreno signado con el número ochenta y seis, situado en la parroquia Calderón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, y por acuerdo entre las partes el precio de la compraventa se pacta en la suma de US\$ 1.434.285, los cuales se cancelarán el 60% pagado a la suscripción del contrato y el treinta por ciento dentro de noventa días calendario.

OBSERVACIONES

1. El valor por los desembolsos realizados al 31 de diciembre de 2017 en el Proyecto Conocoto CAPREMCI I, por concepto de arreglos debido a daños en la construcción ascienden a la cantidad de US\$ 106.404,99 incluyendo IVA. Para lo cual el Fondo recurrió a convenios con varios proveedores, con los cuales se suscribieron los respectivos contratos. Los pagos fueron realizados durante los años 2015, 2016 y 2017, un resumen se presenta a continuación:

CAPREMCI

Arreglos Proyecto CONOCOTO

DETALLE	VALOR US\$
Pagos realizados diferentes Proveedores	93.507,36
(+) IVA	12.897,63
TOTAL DESEMBOLSOS	106.404,99

2. El valor por los desembolsos realizados al 31 de diciembre de 2017 en el Proyecto Calderón CAPREMCI II, por concepto de arreglos debido a daños en la construcción ascienden a la cantidad de US\$ 126.628,71 incluyendo IVA. Para lo cual el Fondo recurrió a convenios con varios proveedores, con los cuales se suscribieron los respectivos contratos. Los pagos fueron realizados durante los años 2015, 2016 y 2017, un resumen se presenta a continuación:

CAPREMCI

Arreglos Proyecto CALDERÓN

DETALLE	VALOR US\$
Pagos realizados diferentes Proveedores	111.919,86
(+) IVA	14.708,85
TOTAL DESEMBOLSOS	126.628,71

3. El valor total desembolsado por CAPREMCI al 31 de diciembre de 2017 por concepto de arreglos debido a daños en la construcción en los dos proyectos inmobiliarios ejecutados, ascienden a la cantidad de US\$ 233.033,70; un resumen se presenta a continuación:

CAPREMCI

Arreglos TOTALES por Conjunto

CONJUNTO	VALOR	IVA	TOTAL	%
CONOCOTO	93.507,36	12.897,63	106.404,99	45,66%
CALDERÓN	111.919,86	14.708,85	126.628,71	54,34%
Totales	205.427,22	27.606,48	233.033,70	100,00%

4. Conociendo el valor total desembolsado por CAPREMCI, se procedió a realizar una clasificación de los proveedores por el nivel de participación, los resultados son como siguen:

CAPREMCI

Pagos por Proveedor

PROVEEDOR	VALOR	%
CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	195.079,43	83,71% ^ç
GUALLICHICO NASIMBA JOSE ALFREDO	962,00	0,41%
LEON FERNANDEZ LIDIA MARIA	1.232,00	0,53%
PIARPUEZAN ARTEAGA JORGE IVAN	67,20	0,03%
TRUJILLO CARVAJAL DAVID ALEJANDRO	11.767,18	5,05%
VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	23.493,60	10,08%
REEMBOLSO DRA. SANDRA ALAVA	432,29	0,19%
TOTALES	233.033,70	100,00%

ç = Proveedor presenta planillas por el monto del contrato

Como se anotó anteriormente, se suscribieron contratos con los proveedores (en los mismos consta el detalle de los arreglos a realizarse) y en virtud de ellos, una vez realizados los arreglos fueron cancelados los respectivos valores. Un detalle de los pagos por proyecto y proveedor consta en el **Anexo N° 01**.

CONSECUENCIAS

- El valor que CAPREMCI ha desembolsado por concepto de arreglos debido a problemas en la construcción de los proyectos inmobiliarios puede seguir incrementándose, toda vez que los problemas que vienen presentando los conjuntos habitacionales (casas y departamentos) es permanente.
- Con el valor estipulado que se requiere determinar para realizar los arreglos en los conjuntos habitacionales por el perito en construcciones, se debe analizar la incidencia que tendrá este desembolso en los Estados Financieros de

CAPREMCI, valores que deberán constar en el presupuesto y analizar también la disponibilidad de recursos para que no se genere un descalce financiero que afecte al *core business* del Fondo.

RECOMENDACIONES

1. Fortalecer las acciones jurídicas que se están llevando a cabo en las respectivas Fiscalías con la finalidad que los demandados cubran los costos incurridos y a su vez CAPREMCI cumpla con la misión de salvaguardar los activos de los partícipes.
2. Establecer acuerdos definitivos en un Centro de Mediación, con los copropietarios de los conjuntos habitacionales, con la finalidad que no vuelvan a realizar más reclamos en virtud del informe presentado por los peritos y aprobado por la Asamblea de Representantes, cuantificando la afectación que tendrá que desembolsarse.

Particulares que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Dr. Mauricio De La Torre, MBA.
Auditor Interno
CAPREMCI

ANEXO N° 01

CAPRENCI
PAGOS ARREGLOS PROYECTOS CAPRENCI I-II

CONOCOTO						
FECHA	REFERENCIA	RUC	PROVEEDOR	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
04/02/2015	003-001-496	1714724067001	PIARPUEZAN ARTEAGA JORGE IVAN	60,00	7,20	67,20
04/04/2016	001-001-989	1709699720001	TRUJILLO CARVAJAL DAVID ALEJANDRO	2.876,08	345,13	3.221,21
09/08/2016	001-001-001	1792668840001	CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	36.359,64	5.090,35	41.449,99
19/09/2016	001-001-006	1792668840001	CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	34.328,40	4.805,98	39.134,38
20/12/2016	001-001-011	1792668840001	CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	16.084,00	2.251,76	18.335,76
29/12/2016	001-001-704	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	1.282,97	179,62	1.462,59
29/12/2016	001-001-705	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	815,37	114,15	929,52
01/03/2017	001-001-014	1792668840001	CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	738,90	103,45	842,35
21/09/2017	001-001-279	1706357942001	GUALICHICO NASIMBA JOSE ALFREDO	962,00	0,00	962,00
			TOTAL	93.507,36	12.897,63	106.404,99
CALDERON						
FECHA	REFERENCIA	RUC	PROVEEDOR	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
05/08/2014	MEM-2014-22			432,29	0,00	432,29
14/04/2015	003-001-683	1705368445001	LEON FERNANDEZ LIDIA MARIA	1.100,00	132,00	1.232,00
11/03/2016	001-001-987	1709699720001	TRUJILLO CARVAJAL DAVID ALEJANDRO	7.630,33	915,64	8.545,97
09/08/2016	001-001-666	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	1.118,14	156,54	1.274,68
08/08/2016	001-001-665	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	2.010,63	281,49	2.292,12
24/08/2016	001-001-675	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	861,69	120,64	982,33
17/10/2016	001-001-693	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	5.972,58	836,16	6.808,74
11/11/2016	001-001-697	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	4.920,72	688,90	5.609,62
06/03/2017	001-001-718	0800858847001	VILLOTA SALTOS SEGUNDO VINICIO	3.626,32	507,68	4.134,00
02/05/2017	001-001-017	1792668840001	CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	48.006,88	6.720,96	54.727,84
18/07/2017	001-001-053	1792668840001	CONSTRUCTORA ALIANZA CGE CAC&G CIA. LTDA.	36.240,28	4.348,83	40.589,11
			TOTAL	111.919,86	14.708,85	126.628,71
TOTAL				205.427,22	27.606,48	233.033,70