

# CAPITULO I

## INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

### MOTIVO DEL EXAMEN

El examen especial "A LOS PROCESOS DE FIJACION DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO y CONTRATACION DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA INTERSECCIÓN DE LAS CALLES OLMEDO Y BENALCAZAR, ENTRE EL IESS Y EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE JUBILADOS Y PENSIONISTAS DE MONTEPÍO DEL IESS "BATALLA DE TARQUI", en el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2004 y el 1 de marzo de 2007", se realizó con cargo a imprevistos del Plan de labores del 2007, en atención al pedido realizado por el Director Provincial de Pichincha mediante oficio N° 13001700.405 de 20 de noviembre de 2006, a la autorización de la Contraloría General del Estado, constante en oficio 0010782 DCAI de 28 de febrero de 2007; y, a la orden de trabajo N° 51000000.010.07 de 6 de marzo de 2007 suscrita por el Auditor Interno Jefe.

### OBJETIVOS DEL EXAMEN

- Analizar los procesos administrativos en el trámite de arrendamiento del inmueble ubicado en la intersección de las calles Olmedo y Benalcazar de la ciudad de Quito, celebrado entre el IESS y el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui".
- Evaluar los procedimientos que se aplicaron en la fijación de los cánones de arrendamiento y en la elaboración y suscripción del contrato de arrendamiento entre la administración institucional y el contratista.

### ALCANCE DEL EXAMEN

Analizamos los procesos de determinación de los cánones de arrendamiento, suscripción, registro ejecución y vencimiento del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la intersección de las calles Olmedo y Benalcazar, del cantón Quito, Provincia de Pichincha, entre el IESS y el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui", en el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2004 y el 1 de marzo de 2007.

### BASE LEGAL

- 
- Constitución Política de la República del Ecuador.
  - Ley de Seguridad Social.
  - Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado.
  - Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa.
  - Ley de Inquilinato.

- Ley de incremento de las pensiones jubilares del IESS N° 2004.39 publicada en el Suplemento del RO. 387 de 28 de julio de 2004 y sus reformas.
- Reglamento Orgánico Funcional del IESS, Resolución CD. 021 de 13 de octubre de 2003.
- Normas de Control Interno.

## **ESTRUCTURA ORGANICA**

La Dirección General, a través del Director General es el encargado de dirigir y administrar los productos y servicios fundamentales del Instituto y tiene a la asesoría legal como proceso de apoyo, proceso que lo ejecuta la Procuraduría General.

Según la Ley de Seguridad Social, a la Dirección del Sistema de Pensiones le corresponde la administración de los bienes inmuebles dentro de los que esta el inmueble objeto de análisis; más por aplicación de la resolución CD. 021 de 2003.10.13 lo realiza el Director Provincial de Pichincha en el ámbito de su jurisdicción, según la jurisdicción geográfica del predio.

La Dirección Provincial de Pichincha está compuesta entre otros, por la Subdirección de Servicios Internos de la Dirección, quien tiene a cargo del Departamento de Servicios Generales de donde depende el grupo de trabajo de Propiedades.

A La Jefe del Departamento de Servicios Generales le compete “el manejo eficiente y transparente de los activos inmobiliarios de uso administrativo y de sus respectivos documentos de respaldo, según las instrucciones señaladas por la Dirección Económico Financiera”, mientras que a los responsables del Grupo de Trabajo de Propiedades de Pichincha les corresponde emitir los informes técnicos, los avalúos, así como el registro y cumplimiento de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles.

## **OBJETIVO DE LA ENTIDAD**

El grupo de trabajo de propiedades la Dirección Provincial de Pichincha tiene como objetivo principal realizar los informes técnicos, la determinación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles propiedad del Instituto, el control de los arrendatarios y los vencimientos de los contratos de arrendamiento.

## **RECURSOS ANALIZADOS**

Analizamos el valor mensual determinado como canon de arrendamiento por los funcionarios del Departamento de Propiedades, esto es US \$ 2.403,88, por el tiempo de vigencia del contrato de dos años más la renovación tácita de un año, lo que representa la cantidad de US \$ 86.539,68.

## **FUNCIONARIOS PRINCIPALES**

Anexo 1

## CAPITULO II

### RESULTADOS DEL EXAMEN

#### **Contrato de arrendamiento del inmueble de la calle Olmedo y Benalcazar, firmado con la Asociación de Jubilados Batalla de Tarqui**

El Representante legal del IESS, en la jurisdicción nacional firmó el contrato de arrendamiento del inmueble de las calles Olmedo y Benalcazar con el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Batalla de Tarqui, el 8 de noviembre del 2004; en dicho contrato se determinó las siguientes cláusulas: "SEGUNDA: ANTECEDENTES.- El IESS es propietario de un inmueble ubicado en la intersección de las calles Olmedo y Benalcazar de la ciudad de Quito, el terreno sobre el cual se asienta el inmueble tiene una superficie original señalada en escrituras de 1.440 m<sup>2</sup> con una superficie de construcción de 4.076,79 m<sup>2</sup>, se trata de una edificación que consta de planta baja y dos pisos altos ... CUARTA: DESTINO DEL LOCAL.- El local solo podrá destinarse para fines de beneficio de la clase jubilada, prohíbese destinarlo a cualquier otro objeto que no sea el expresamente determinado en esta cláusula...QUINTA: PRECIO.-el precio del arriendo se lo fija en la suma de CINCUENTA DOLARES, OO (\$ 50,00), mensuales...SEXTA. PLAZO.- El plazo de duración de este contrato será de DOS AÑOS forzoso para ambas partes contando desde la fecha de la firma de este contrato....OCTAVA: SUBARRENDAMIENTO.- Los arrendatarios podrán subarrendar los derechos de este contrato, siempre y cuando sea en beneficio de los jubilados...". Anexo 3.

En los antecedentes del contrato no se motiva el arrendamiento, no existió requerimientos de los respectivos informes técnicos, estudios de factibilidad de arrendamiento y determinación de los cánones; el contrato tampoco hace referencia a los procesos de selección, concurso, y adjudicación. No se considera la Disposición Primera de la Ley de incremento de las pensiones jubilares del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicado en el suplemento del Registro Oficial 387 del 28 de julio de 2004, determina que: "El arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, deberá ajustarse de conformidad con la Ley considerando los valores comerciales del mercado inmobiliario".

El informe técnico preparado el 15 de junio de 2005 por los funcionarios de Propiedades de la Dirección Provincial de Pichincha estableció que correspondería como canon de arrendamiento de ese inmueble el valor de US \$ 2.403,88 mensuales. La cláusula cuarta determina que el local solo podrá destinarse para fines de beneficio de la clase jubilada y la cláusula octava faculta el subarrendamiento que producen ingresos monetarios a la Asociación Batalla de Tarqui por el orden de los US \$ 2.500 a 3.000 dólares mensuales.

La firma del contrato de arrendamiento sin observar la disposición primera de la Ley de incremento de las pensiones jubilares del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicado en el suplemento del Registro Oficial 387 del 28 de julio de 2004, ha provocado diferencia entre el precio determinado por los técnicos de propiedades y el establecido en el contrato que venció el 7 de noviembre de 2006  $(2.403,88 - 50) \times 24$ ,

es decir por un monto de US \$ 56.493,12, y por la ampliación tácita de un año según la Ley de Inquilinato, esto es hasta el 7 de noviembre del 2007 sería de US \$ 28.246,56. (2.403,88 – 50) x12.

Por la falta de motivación del contrato y porque el contrato se suscribió sin cumplir con los estudios previos y porque no observó la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares, mediante oficio 51000000.225 de 11 de abril de 2007, solicitamos a través del Contralor General el criterio en materia de responsabilidades al Director Jurídico de la Contraloría General del Estado, por lo que planteamos las siguientes preguntas:

“1. ¿Si la diferencia entre el canon de arrendamiento fijado en el contrato US \$ 50.00 mensuales y el establecido por el informe técnico US \$ 2.403.88, constituyen materia de responsabilidad civil? 2. ¿Si existe responsabilidad civil, la responsabilidad principal es imputable a la Asociación de Jubilados y Pensionistas Batalla de Tarqui, al Director General del IESS que firmó el contrato o a quien asignó el inmueble? 3. ¿Si los fundamentos del ex Procurador del IESS, respecto de los derechos de los Jubilados, protección a las personas de la tercera edad, así como el criterio de pasar de la informalidad en el uso del bien inmueble a la formalidad del uso a través del pago de un canon de arriendo; en materia de responsabilidad suple o justifica el incumplimiento de la disposición primera de la Ley de incremento de las pensiones jubilares del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicado en el suplemento del Registro Oficial 387 del 28 de julio de 2004?”.

El Director Jurídico de la Dirección Jurídica de la Contraloría General del Estado, mediante oficio 026075DJDJ de 23 de mayo de 2007, manifiesta que: “..de los antecedentes anotados por usted en el oficio que contesto se desprende hechos irregulares que inducen a pensar en la existencia de indicios de responsabilidad penal. Amen de las responsabilidades civiles culposas; tales hechos son: Previa a la suscripción del contrato no se solicitó el informe técnico de propiedades del IESS, ni siguieron los procesos administrativos vigentes... No se observó lo establecido en el segundo inciso de la Primera Disposición General de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 387 de 28 de julio de 2004...Los arrendatarios subarriendan el inmueble y obtienen ingresos entre US \$ 2.500 y 3.500 dólares mensuales... Estos hechos se adecuarían a lo tipificado en el Art. 257 del Código Penal y tercero artículo agregado a continuación de éste...”.

Respecto de la determinación del canon de arrendamiento y el cumplimiento de la disposición primera de la Ley de Incremento de las pensiones jubilares, requerimos los criterios de las autoridades del IESS entre ellas la del Director General, Procurador General del IESS, Presidente del Consejo Directivo del IESS, así como del Presidente de la Asociación de Jubilados Batalla de Tarqui, quienes exponen:

### **Opinión de los auditados**

El Director General del IESS que firmó el contrato, en oficio 12202.1101.0469 de 2 de abril de 2007, manifiesta que: “...El 28 de julio de 2004 se firmó el Acta Entrega Recepción del Edificio Zarzuela del IESS luego de una toma física de la misma por parte de organizaciones de jubilados y en cumplimiento de acuerdos y disposiciones de

la Comisión Tripartita de negociación que para la materia fue creada. Por el IESS firmó dicha acta el ....Subdirector General del IESS. 2 Dentro de dicha acta consta textualmente el siguiente acuerdo: “la institución dotaría a los señores jubilados, miembros del Seguro de un espacio físico suficientemente equipado (muebles, línea telefónica, un equipo de computación completo), a fin de que se instale aquí (en referencia al Edificio Zarzuela del IESS) una veeduría de las actividades que se desarrollan no sólo en el Edificio Zarzuela donde opera el cuerpo directivo institucional sino en el IESS propiamente dicho. 3. En oficio 11000000.1360 del 12.11.2004 el ...Presidente del Consejo Directivo en el que afirma lo siguiente: “Me permito solicitar a usted se sirva informar el número del documento, la fecha y hora en que se comunicó a la Presidencia del Consejo Directivo sobre la realización del acto de entrega de un local de propiedad del IESS a la Asociación de Jubilados Batalla de Tarqui, el mismo que fue designado por disposición de esta Presidencia”. Con oficio 0132.2004.BEE del 10.11.2004 el (...Vocal...), miembro del Consejo Directivo del IESS me envía el contrato de Arrendamiento, materia de vuestro examen a fin de que la Subdirección de Bienes y Servicios proceda al correspondiente registro. 4. Como se podrá apreciar el Contrato de Arrendamiento fue dispuesto por los Miembros del Consejo Directivo del IESS y firmado a los ocho días de noviembre de 2004. Dicho contrato de Arrendamiento fue el resultado de negociaciones entre el Consejo Directivo y los Señores Jubilados, posteriores a la suscripción del Acta del 28 de julio/2004, y en cumplimiento de los acuerdos ahí alcanzados...”. Anexo 4.

Respecto de la entrega del inmueble por parte del Consejo Directivo como afirma el Director General, el Prosecretario del Consejo Directivo, mediante oficio 11000000.408 de 13 de marzo de 2007, informa “que el tema del arrendamiento del inmueble ubicado en las calles Olmedo y Benalcazar de esta ciudad, a favor de la asociación batalla de Tarqui, no ha sido tratada en sesión del Consejo Directivo del IESS”; y, remite documentos relacionados con este asunto, entre ellos el oficio 11000000.1360 de 12 de noviembre de 2004 suscrito por el Presidente del Consejo y dirigido al Vocal del consejo Directivo del IESS en el cual indica que; “...el local entregado a la Asociación de Jubilados Batalla de Tarqui se realizó por disposición de esa Presidencia”.

Con oficios 51000000.16 y 22 de 5 de abril y 28 de mayo de 2007 respectivamente, requerimos información al Presidente del Consejo, sobre la asignación y en que condiciones económicas dispuso la entrega del inmueble a la Asociación de Jubilados Batalla de Tarqui, quien hasta el 1 de agosto de 2007 no ha contestado.

Con oficios 51000000.04 y 09 de 7 y 21 de marzo de 2007, solicitamos información al Procurador General actuante en la fecha de la suscripción del contrato respecto de los antecedentes y los documentos de sustento que sirvieron para la elaboración del contrato de arrendamiento, los informes y las recomendaciones sobre la conveniencia económica de dar en arrendamiento el inmueble y el criterio sobre sí la disposición primera de la Ley de incrementos de las pensiones jubilares era aplicable al contrato firmado el 8 de noviembre con la Asociación de Jubilados Batalla de Tarqui. El Procurador General con oficio sin número de 27 de marzo de 2007 contesta y expone los argumentos del informe presentado a los miembros del Consejo Directivo remitido mediante oficio 64000000.1587 de 30 de agosto de 2005, y no puntualiza, ni documenta respecto de los antecedentes del contrato, los informes que determinan el valor del arrendamiento ni la opinión respecto de la Ley de pensiones; argumentando que el proceso de contratación ya fue auditado por la Superintendencia de Bancos. Mediante

oficio INSS-2007-448 de 19 de abril de 2007, la Intendenta Nacional de Seguridad Social "CERTIFICA que la Superintendencia no ha realizado examen especial alguno sobre el arrendamiento del inmueble...". Anexo 5.

Mediante oficios 51000000.023 Contrato arriendo y 51000000.024 de 4 de junio y 16 de julio de 2007 respectivamente, solicitamos al Representante legal de la arrendataria, información relacionada con el uso y el subarrendamiento del inmueble, quien hasta la fecha de la lectura del borrador del informe realizada el 1 de agosto de 2007, no ha respondido. El 8 de agosto de 2007, mediante oficio S/N el Presidente, Tesorero y Asesor Jurídico de la Asociación de Jubilados realizan varias observaciones relacionados con los derechos del adulto mayor e "impugnan totalmente el borrador puesto a consideración de más de cinco mil asociados en Pichincha, porque las normas jurídicas expuestas el Estado ni el IESS cumple con sus obligaciones....". Anexo 6.

Luego de la lectura del borrador del informe realizada el 1 de agosto del 2007, el Director General que firmó el contrato de arrendamiento, mediante oficio sin número de 24 de agosto de 2007, manifiesta que: "...tengan en consideración que la Contraloría General del Estado a través de la Dirección de Obras Públicas, practicó un Examen Especial de INGENIERÍA AL ESTUDIO Y USO DE EDIFICIOS Y OTROS BIENES IMPRODUCTIVOS DE VARIAS ENTIDADES DEL SECTOR PUBLICO , entre estas el IESS., cuya comunicación de resultados se llevo a efecto el 28 de julio de 2006... Además al analizar los inmuebles del IESS., ubicados en la Provincia del Pichincha, en el punto 2.5.1.ESTADO ACTUAL DE LOS BIENES, numeral 42, refieren en este examen respecto al EDIFICIO BENALCAZAR (BENALCAZAR Y OLMEDO) como observación lo siguiente; Se dio en arriendo por un monto de US \$ 50.00 a los jubilados. Este contrato se encuentra caducado, no se ha iniciado el respectivo juicio de desalojo por parte del IESS". Anexo 7.

#### **PUNTO DE VISTA DEL EQUIPO ACTUANTE.**

En criterio del equipo de auditores que realizó el examen especial "A LOS PROCESOS DE FIJACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO y CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA INTERSECCIÓN DE LAS CALLES OLMEDO Y BENALCAZAR, ENTRE EL IESS Y EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE JUBILADOS Y PENSIONISTAS DE MONTEPIÓ DEL IESS "BATALLA DE TARQUI", en el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2004 y el 1 de marzo de 2007, no existe duplicidad en el análisis del arrendamiento, puesto que:

La Contraloría realizó el Examen Especial de INGENIERÍA AL ESTUDIO Y USO DE EDIFICIOS Y OTROS BIENES IMPRODUCTIVOS DE VARIAS ENTIDADES DEL SECTOR PUBLICO, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2003 y el 20 de mayo de 2006, signado con el N° 03606, cuya lectura de resultados fue el 28 de julio de 2006, en donde "...el análisis de los bienes: edificios, locales, casas, terrenos así como el uso que el Seguro Social Ecuatoriano ha dado a los mismos como son: uso institucional, rentados, invadido, sin uso, adjudicados, en comodato en proceso de venta y en litigio". Estudio técnico de ingeniería que no puede ser considerado como "duplicidad" o peor que se ha "juzgado dos veces por una misma causa", como argumenta el Director General de ese entonces y además porque nuestro examen se realizó previa a la autorización de la Contraloría General del Estado, constante en oficio 0010782 DCAI de 28 de febrero de 2007 y se circunscribe a los procesos pre y contractuales y fijación de canon de arrendamiento.

## CONCLUSIONES

- La determinación de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato de arrendamiento del bien inmueble de las calles Olmedo y Benalcazar, suscrito entre el Director General del IESS y el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas del IESS “Batalla de Tarqui”, no se sujetó a la Disposición Primera de la Ley de incremento de pensiones jubilares del IESS, respecto a que “El arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, deberá ajustarse de conformidad con la Ley considerando los valores comerciales del mercado inmobiliario”.
- El Director General manifiesta que la entrega del inmueble de las calles Olmedo y Benalcazar otorgado en arrendamiento es el producto de los acuerdos que se dieron por la huelga y toma del edificio Zarzuela que culminó el 28 de julio de 2004, situaciones que no están señaladas en los antecedentes en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.
- La asignación del inmueble de la calle Olmedo y Benalcazar a la Asociación de Jubilados y Pensionistas Batalla de Tarqui, realizada por el Presidente del Consejo Directivo del IESS, no fue conocida ni resuelta por el Consejo Directivo.
- En el período de alcance del examen, existe diferencias de US \$ 65.908,64, entre los valores establecidos por los Técnicos de Propiedades como arriendo mensual y el valor fijado en el contrato.  $(2.403,88 - 50) \times 28$  meses.
- Desde el 1 de marzo de 2007 y el 7 de noviembre de 2007, (período fuera de alcance del examen), se producirían diferencias por de US \$ 18.831,04, entre los valores establecidos por los Técnicos de Propiedades como arriendo mensual y el valor fijado en el contrato.  $(2.403,88 - 50) \times 8$  meses.

## RECOMENDACIÓN

### AL DIRECTOR GENERAL DEL IESS

1. Dispondrá a los Directores Provinciales en su jurisdicción que; los trámites de arrendamiento de los bienes inmuebles del IESS deberán iniciarse por petición escrita del interesado y los cánones de arriendo se sujetarán a lo establecido en la Ley de incremento de pensiones jubilares, respecto a que: “El arrendamiento de los inmuebles de propiedad del IESS, deberán ajustarse de conformidad con la Ley considerando los valores comerciales del mercado inmobiliario”, propendiendo a la optimización de los recursos económicos que vayan en beneficio de la clase jubilada; y, a garantizar la posesión y propiedad del bien.

### Trámites establecidos en el instructivo para el arrendamiento de los inmuebles.

La Ley de Seguridad Social en su Art. 38 literal d), establece las atribuciones y deberes del Director Provincial en la circunscripción territorial a su cargo en donde se dispone

que: "... Administrar los recursos humanos y materiales, los presupuestos de ingresos y egresos, las disponibilidades de tesorería, y las propiedades del IESS, con sujeción a las normas y procedimientos señalados en los reglamentos internos del Instituto...".

El Director Provincial de Pichincha mediante oficio 13001700.070 de 14 de marzo de 2007, Certificó que: "...una vez que se ha procedido a revisar la documentación en los archivos de la Secretaria de esta Dirección Provincial no existe ninguna solicitud presentada por la citada Asociación", para alcanzar el arriendo del inmueble del IESS ubicado en las calles Olmedo y Benalcazar de esta ciudad.

El instructivo para el arrendamiento de los inmuebles de 1999, establece que para entregar un bien en arriendo requieren de una serie de requisitos y formalidades, tales como: solicitud escrita del o los interesados dirigida al Director Provincial, quien remite el pedido al Responsable del Grupo de Trabajo de Propiedades a través de la Jefe del Departamento de Servicios Generales, para que realicen el correspondiente informe técnico, en el que conste las áreas a ser arrendadas, las condiciones físicas del inmueble y el valor mensual del arrendamiento. Con el visto bueno de la Jefe del Departamento y del Subdirector de Servicios Internos se solicita al Abogado del Departamento la elaboración del respectivo proyecto de contrato. Posteriormente el Director Provincial de Pichincha firma conjuntamente con el o los arrendatarios el documento.

Con oficio 13221700.242.P de 14 de marzo de 2007, la Jefe del Departamento de Servicios Generales de la Dirección Provincial de Pichincha manifiesta que: "el contrato de arrendamiento del inmueble Edificio y Casa Benalcazar no fue elaborado en el Departamento de Servicios Generales ni en el área de Propiedades, el canon de renta no fue establecido de acuerdo al informe técnico respectivo, documentación que fue remitida a esta Dependencia posteriormente a la firma del contrato, esto es el 1 de diciembre del 2004".

El contrato de arrendamiento suscrito entre el Director General del IESS y el representante de la Asociación de Jubilados Batalla de Tarquí, por el bien inmueble de las calles Olmedo y Benalcazar, según el sello inserto en el contrato y el oficio 13221700.070 de 10 de febrero de 2005, firmado por el Subdirector de Servicios Internos, quien manifiesta que; "En la Procuraduría General del IESS, se procedió a elaborar y suscribir el contrato de arrendamiento". En ese documento no constan los antecedentes, la sustentación técnica para la determinación de los cánones de arrendamiento la posibilidad de subarrendar y las garantías.

En opinión del Procurador General del IESS, que elaboró este contrato, en informe 64000000.1587 de 30 de agosto de 2005, dirigido al Consejo Directivo reconoce que: "con la suscripción del susodicho contrato, el Instituto recibe, aunque no en gran cantidad, algo por su arriendo, lo que antes no recibía absolutamente ni un solo centavo". El Procurador General no contestó sobre las directrices y los antecedentes para la elaboración del contrato, los informes, y las recomendaciones de acciones administrativas remitidas al Director General sobre la conveniencia económica de arrendar el inmueble solicitado mediante oficio 51000000.04 de 7 de marzo de 2007.

El Procurador General del Instituto no asesoró adecuadamente al Director General de las acciones administrativas, a fin de precautelar los intereses institucionales, por lo que no observó el artículo 90 numeral 5 de la resolución CD 21 de 13 de octubre de 2003,

que dispone: “La emisión de informes previos a la celebración de contratos o convenios, y la recomendación de acciones administrativas o judiciales con el propósito de prevenir o corregir eventuales perjuicios al interés del Instituto”.

El entonces Director General del IESS, no observó el artículo 38 literal d) de la Ley de Seguridad Social, respecto de la circunscripción territorial, y arrendó un inmueble de la calle Olmedo y Benalcazar que corresponde a la jurisdicción de la Dirección Provincial de Pichincha, en un valor mensual de US \$ 50,00 dólares.

## **CONCLUSIÓN**

- Los procesos de recepción y aprobación de la solicitud de arrendamiento, exigencias de requisitos, obtención de informes internos, determinación de la renta mensual previa a la elaboración del contrato y la suscripción del contrato de arrendamiento del inmueble de las calles Olmedo y Benalcazar firmado por el Director General con el Presidente de la Asociación de Jubilados del IESS, no siguieron los trámites administrativos establecidos en el instructivo para el arrendamiento de los inmuebles de 1999.

## **RECOMENDACIONES**

### **AL PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL IESS**

2. Recordará al Director General del IESS y a los Directores Provinciales la obligación que tienen de velar por la utilización adecuada de los bienes institucionales de su jurisdicción a fin de proteger los intereses institucionales.

### **AL DIRECTOR GENERAL DEL IESS**

3. Dispondrá a los Directores Provinciales, la obligatoriedad que tienen de seguir los procesos administrativos en los trámites de arrendamiento y velar por el cumplimiento de los requisitos y formalidades preestablecidas para la contratación.
4. Recordará al Procurador General del IESS que, entre sus obligaciones está la de asesorar a los niveles de decisión, sugerir las acciones tanto administrativas como legales, así como incluir en los contratos cláusulas que precautelen los intereses institucionales y prevengan el tratamiento de las controversias.

### **Cláusulas del contrato de arrendamiento, no especifican las actividades a las que se destinará el inmueble arrendado**

El contrato de arrendamiento objeto de examen celebrado el 8 de noviembre de 2004, en la cláusula CUARTA establece: “DESTINO DEL LOCAL.- El local solo podrá destinarse para fines de beneficio a la clase jubilada, prohíbese destinarlo a cualquier otro objeto que no sea el expresamente determinado en esta cláusula...”.

La cláusula OCTAVA del contrato dice: "SUBARRENDAMIENTO.- Los arrendatarios podrán subarrendar los derechos de este contrato, siempre y cuando sea en beneficio de los jubilados".

En la reunión de trabajo realizada el día miércoles 14 de marzo de 2007, con el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas de Montepío del IESS "Batalla de Tarqui" y otros integrantes de esa Asociación, manifestaron que los locales de la planta baja se subarriendan a la comercializadora DON FLORES en un valor de US \$ 600,00 mensuales, al RESTAURANTE PLAZA en un valor mensual de US \$ 800,00, a los Médicos del Dispensario Central del IESS, el alquiler de los parqueaderos US \$ 460,00 mensuales y luego de la jornada laboral de los Médicos se reciben aproximadamente US \$ 30 dólares diarios por arriendo al público en general.

Posterior a la conferencia final realizada el 1 de agosto de 2007, con oficio sin número del 30 de julio del 2007, recibido el 8 de agosto de 2007, el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas del IESS de Pichincha, manifiesta que: "...con el propósito de que el mayor número de jubilados afiliados a nuestra ASOCIACIÓN se beneficien de este contrato, se nos daba la posibilidad de subarrendar determinados locales. 4.- En tal virtud procedimos a arrendar un local para funcionamiento de una Cafetería y cuyo canon de arrendamiento es de \$ 600,00 mensuales; DOS oficinas al Colegio Nocturno "Rumiñahui" canos de arrendamiento \$ 160,00; Convenio con los Médicos del Dispensario Central del IESS mediante el cual los señores médicos se comprometen a entregar la cantidad de \$ 420,00 por ocupar 42 puestos en el parqueadero de 07:00 hs. 15:00hs...Debo manifestar que cuando el parqueadero comienza a desocuparse por parte de los médicos, aprovechamos para alquilar esos espacios y lo hacemos a partir de las 15:00hs hasta las 19:30 hs, cobrando la cantidad de \$ 0.50 por hora de parqueadero; en la actualidad esta gestión produce unos \$ 650,00 mensuales... En definitiva los ingresos por las gestiones anteriores expresadas producen unos \$ 1.830,00..."; en este oficio no hace referencia al arriendo de la planta baja donde funcionaba la Agencia 1 del IESS a la comercializadora DON FLORES por el valor de US \$ 600,00 dólares mensuales, expresados verbalmente en la reunión del 14 de marzo de 2007.

En el contrato de arrendamiento no se especifica cuales son las actividades a los que se destinarán las instalaciones, consta que se utilizará "para fines de beneficio de la clase jubilada" y como se colige de los párrafos anteriores, las instalaciones son subarrendadas a personas no relacionadas con la clase jubilada y el dinero recaudado producto del subarrendamiento esta destinado "para el pago de servicios básicos \$ 305,00 , bonificaciones para el personal del parqueadero \$ 260, miembros Comisiones \$ 365,00; Gastos representación Presidencia 300,00 Gastos representación Tesorería \$ 100,00...". Sic. Oficio s/n de 30 de julio de 2007 suscrito por el Presidente de la Asociación Batalla de Tarqui. Anexo 8.

La Ley de Seguridad Social en el art. 182 literal d) determina que son recursos del fondo de pensiones; "el capital y las rentas generadas por los activos físicos y financieros, administrados por el IESS, que pasen a formar parte del patrimonio del fondo de pensiones"; por consiguiente el fondo de pensiones se financia entre otros conceptos con los ingresos de los inmuebles dados en arrendamiento y se entiende que se benefician todos los pensionistas.

Las recaudaciones producto de los subarrendamientos lo administra la Asociación de Jubilados y Pensionistas Batalla de Tarqui que agrupa a cinco mil socios según consta en oficio S/N de 8 de agosto de 2007. y no se beneficia a toda la clase jubilada que a nivel Nacional son cerca de 260.000 personas, como lo establece la Disposición Primera de la reforma a la Ley de incremento de las pensiones jubilares del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicado en el suplemento del Registro Oficial 387 del 28 de julio de 2004.

El Director General que suscribió el contrato y el Procurador General del IESS, que elaboró el contrato no cumplieron con las responsabilidades establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa, Art. 24 literal a) y h) respectivamente, permitiendo que la Asociación de Jubilados y Pensionistas del IESS Batalla de Tarqui, subarriende a personas que no están vinculadas con las actividades de la clase jubilada y el dinero producto de los subarriendos vayan a financiar las actividades clasistas de la Asociación Batalla de Tarqui.

## **CONCLUSIÓN**

- Las cláusulas cuarta y octava del contrato de arrendamiento no especifican las actividades a las que se destinará el inmueble arrendado y los eventos en beneficio de la clase jubilada en las que se utilizará el dinero producto de los subarrendamientos; lo que permitió que los ingresos obtenidos por la Asociación no coadyuven a financiar las pensiones jubilares.

## **RECOMENDACIONES**

### **AL DIRECTOR GENERAL DEL IESS**

5. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha que en coordinación con el Procurador General del IESS, analicen la conveniencia económica y legal de dar por terminado el contrato de arrendamiento con el Presidente de la Asociación de Jubilados y Pensionistas del IESS "Batalla de Tarqui".
6. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha comunique al arrendatario respecto del vencimiento del contrato.
7. Dispondrá al Director Provincial de Pichincha analice la conveniencia económica de arrendar el inmuebles de las calles Olmedo y Benalcazar por áreas de uso, separando los locales comerciales, de las destinadas para oficinas, siguiendo los procedimientos administrativos vigentes; de ser necesario se invitará a través de los medios de comunicación.

### **Renovación tácita del contrato**

El contrato de arrendamiento suscrito por el Director General el 8 de noviembre del 2004, fue remitido al Departamento de Servicios Generales de la Dirección Provincial de Pichincha el 1 de diciembre del 2004, a fin de que realicen obras de adecuación que

no estaban establecidas en ese documento. Los arreglos y adecuaciones del inmueble arrendado duraron cerca de dos meses, luego de lo que, el 1 de febrero del 2005, se procedió con la entrega recepción del inmueble y se firmó las respectivas actas de entrega recepción. El Grupo de Trabajo de Propiedades de la Dirección Provincial de Pichincha registro en el registro kardex la fecha de la entrega recepción como la de inicio del contrato.

La Ley de Inquilinato en el artículo 33 determina que: “El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año, por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlos por terminado mediante el desahucio respectivo”.

El registro errado del kardex no permitió advertir con oportunidad de su vencimiento, por consiguiente no se notificó al arrendatario y por efecto del Art. 33 descrito anteriormente se renovó por un año. Respecto del registro, la notificación de vencimiento y la conveniencia económica del contrato y su renovación por efecto de la Ley, la Jefe de Servicios Generales de la Dirección Provincial de Pichincha, mediante oficio N° 13221700.591.9 de 7 de noviembre de 2006, manifiestan que: “ no hemos realizado ninguna gestión al respecto por cuanto la Federación recién tomo posesión del inmueble en el mes de Febrero del año 2005”, sobre este mismo tema en reunión de trabajo mantenida con los funcionarios que realizan el control de los contratos de arrendamiento tramitados por la Dirección Provincial de Pichincha nos comunicaron que generalmente; “la fecha de la entrega recepción de los inmuebles es la misma de la de suscripción del contrato de arrendamiento”.

La Jefe de Servicios Generales de la Dirección Provincial de Pichincha, los Subdirectores de Servicios Internos y los Directores Provinciales de Pichincha que actuaron entre noviembre del 2004 y noviembre del 2006, conocían de la existencia del contrato así como de los valores simbólicos en los que se firmó el contrato, sin embargo no emitieron pronunciamiento ni resolución respecto de la conveniencia económica de mantenerlo y/o propusieron modificar los cánones de arriendo, así como tampoco evitaron la renovación tácita contemplada en la Ley de Inquilinato, incumpliendo de esta manera con Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa y de Unificación y Homologación de las remuneraciones del Sector Público, artículo 24 literal d).

Por la aplicación del Art. 33 de la Ley de Inquilinato y ampliación de la vigencia del contrato se permitió que la Asociación de Pensionistas se beneficie con el arrendamiento por un año adicional con un canon de US \$ 50 dólares mensuales e incrementando a US \$ 28.246,56.la diferencia entre los valores que debía pagar y los pagados.  $(2.403,88-50) \times 12$ .

## CONCLUSIONES

Los funcionarios encargados del control del cumplimiento de los contratos de arrendamiento registraron como fecha de inicio de contrato la fecha de la entrega

recepción, no la del contrato, situación que no permitió comunicar a la administración oportunamente de su vencimiento.

- No existió resolución por parte de los Directores, Subdirector de Servicios Internos y Jefe del Departamento de Servicios Generales de la Dirección Provincial de Pichincha, respecto de la no conveniencia económica del arriendo y de dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de las calles Olmedo y Benalcazar.

## RECOMENDACIONES

### AL DIRECTOR PROVINCIAL DE PICHINCHA DEL IESS

8. Dispondrá a los Subdirectores de Servicios Internos, Jefes de Servicios Generales y /o Responsables de los Grupos de Trabajo de Propiedades de las Direcciones Provinciales la obligatoriedad de velar por el cumplimiento de los contratos de arrendamiento de las propiedades de su jurisdicción independientemente de la Autoridad del Instituto que suscribió el contrato.
9. Instruirá a la Jefe de Servicios Generales que las fechas de registro en el Kardex y control de vencimiento del contrato es la fecha establecida en el respectivo contrato de arrendamiento y que es su obligación emitir los criterios respecto de la conveniencia económica de la renovación, el control del uso del inmueble y ejecución y control de los contratos de arrendamiento.

  
INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL  
  
Dr. Germán H. León S.  
AUDITOR INTERNO JEFE