

Examen especial al proceso de venta por subasta serializada de oferta del Hotel Quito de propiedad del BIESS a través de la Bolsa de Valores, cuya empresa beneficiaria del proceso es China Road and Bridge Corporation, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 24 de mayo de 2016.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA DE LA PRODUCCIÓN, AMBIENTE Y FINANZAS

Quito - Ecuador

SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

BIESS	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
(E)	Encargado
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
INPC	Instituto Nacional de Patrimonio Cultural
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PWC	Price Waterhouse Coopers
R.O	Registro Oficial
S.A	Sociedad Anónima
USD	Dólares de los Estados Unidos

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
Carta de presentación	1
CAPÍTULO I	
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	
- Motivo del examen	2
- Objetivo del examen	2
- Alcance del examen	2
- Base legal	2
- Estructura orgánica	2
- Objetivos de la entidad	3
- Montos de recursos examinados	4
- Servidores relacionados	4
CAPÍTULO II	
RESULTADOS DEL EXAMEN	
Proceso de venta de acciones de compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A, mediante subasta serializada de oferta a través de Bolsa de Valores	5



Ref: Informe aprobado el 2017/03/13

Quito,

Señor
Gerente General
Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
Presente

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial al proceso de venta por subasta serializada de oferta del Hotel Quito de propiedad del BIESS a través de la Bolsa de Valores, cuya empresa beneficiaria del proceso es China Road and Bridge Corporation, en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y entidades relacionadas a este proceso, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 24 de mayo de 2016.

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

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

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

Atentamente,
Dios, Patria y Libertad,

Ing. Alba Ramos Idrovo
Directora de Auditoría de la Producción,
Ambiente y Finanzas, encargada

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

Motivo del examen

El examen especial en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se realizó en cumplimiento a la disposición del Contralor General del Estado, contenida en memorando 0757-DPyEI-GPyEI, orden de trabajo 013-DAPAyF-2016 y oficio de modificación 14022-DAPAyF de 13 y 26 de mayo de 2016, con cargo a imprevistos del Plan Operativo de Control año 2016, de la Dirección de Auditoría de la Producción, Ambiente y Finanzas.

Objetivo del examen

- Establecer el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables, en el proceso de subasta serializada de oferta.

Alcance del examen

Al proceso de venta por subasta serializada de oferta del Hotel Quito de propiedad del BIESS a través de la Bolsa de Valores, cuya empresa beneficiaria del proceso es China Road and Bridge Corporation, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 24 de mayo de 2016.

Base legal

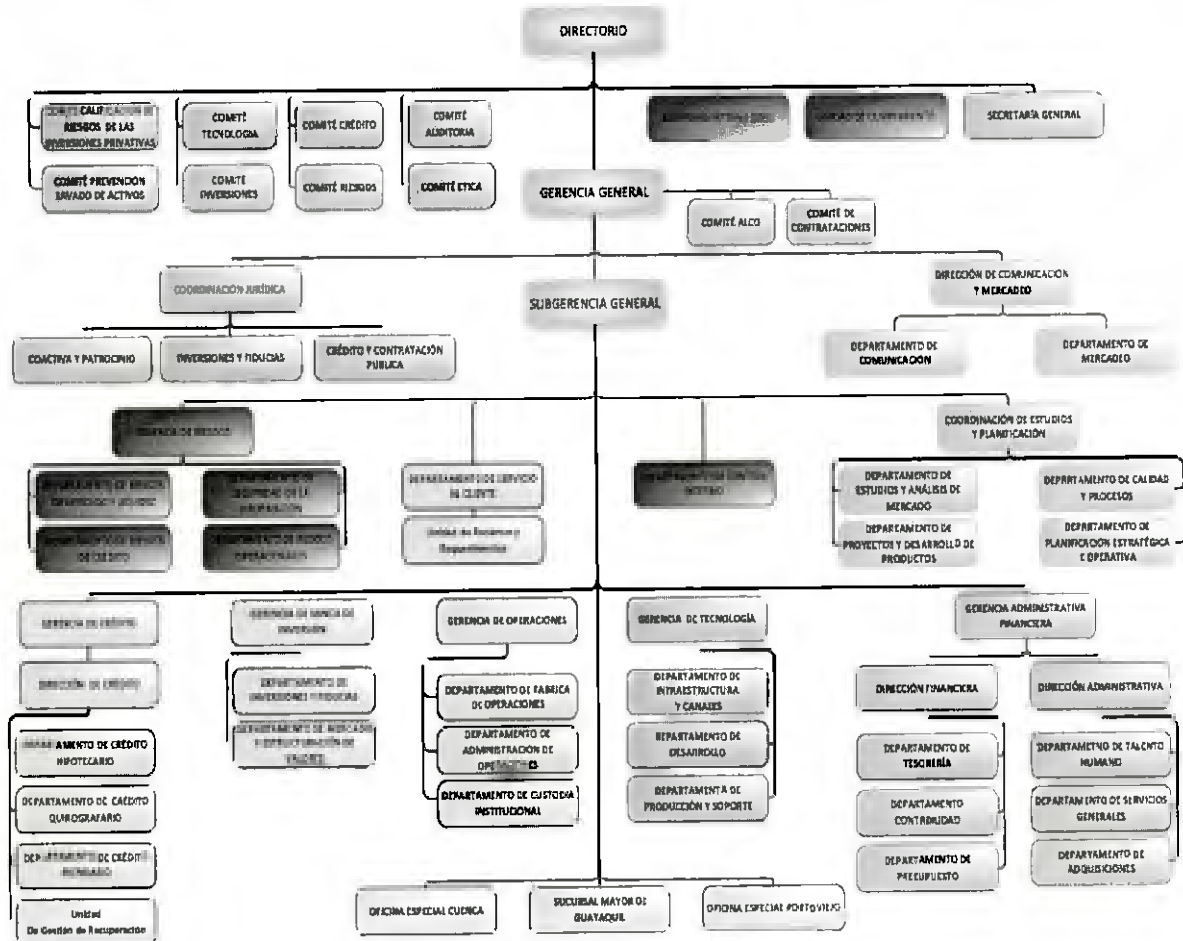
En el Suplemento del Registro Oficial 587 de 11 de mayo de 2009, se publicó la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, estableciéndose en el artículo 1, lo siguiente:

“... Créase el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante “el Banco”, con personería jurídica propia, se regirá por la presente Ley y su Estatuto...”

Estructura orgánica

Según consta en el artículo 25 del Estatuto Social del BIESS, aprobado con Resolución de la Superintendencia de Bancos 246, publicada en Registro Oficial

Suplemento 205 de 2 de junio de 2010, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, jerárquicamente se rige por los siguientes niveles y autoridades:



Objetivos de la entidad

Según la Planificación Estratégica que consta en la Resolución BIESS-0016-2011, de 18 de mayo de 2011, los objetivos son:

General

Canalizar eficientemente los recursos previsionales de la Seguridad Social, alcanzando una adecuada rentabilidad económica y social, que contribuya a la ampliación de los beneficios de los asegurados y coadyuve a la generación de empleo y valor agregado en la economía nacional.

TRES ✓

Estratégicos

- Establecer mecanismos de financiamiento que posibiliten satisfacer las necesidades de crédito de afiliados y jubilados del IESS e impulsen el desarrollo del Sector Productivo.
- Orientar los fondos previsionales hacia inversiones rentables de corto, mediano y largo plazo, que propicien el desarrollo de la economía.
- Fortalecer la autonomía técnica, administrativa y financiera del Banco dentro del marco regulatorio, a fin de proteger e incrementar los fondos previsionales, fomentando una cultura organizacional orientada al servicio de los asegurados y al mejoramiento continuo.
- Desarrollar, mejorar e implementar nuevos productos y servicios financieros para los afiliados activos y jubilados, bajo condiciones de seguridad, confianza y rentabilidad.
- Implementar una estructura organizacional flexible con altos estándares de calidad, en función de las necesidades de los procesos de negocio, de apoyo, de control y Agregadores de valor.
- Implementar todos los procesos operacionales del Banco, en base a sistemas, tecnológicos, de información y comunicación de punta, acorde a la realidad del BIESS.
- Alcanzar la mejor rentabilidad posible del portafolio de inversiones acorde a la curva de rendimiento por calificación de riesgo y plazo.

Monto de recursos examinados

El monto de recursos examinados es de 30 827 333 USD y corresponde a la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía Quito Lindo S.A. (propietaria del Hotel Quito), que representa 30 827 333 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de 1 dólar de los Estados Unidos de Norte América.

Servidores relacionados

Anexo 1

CUATRO

EE. BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CAPÍTULO II

RESULTADOS DEL EXAMEN

Proceso de venta de acciones de compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A, mediante subasta serializada de oferta a través de Bolsa de Valores

Antecedentes

La compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A. fue constituida el 13 de febrero de 1998, e inscrita en el registro mercantil el 4 de marzo del mismo año, cuya actividad principal económica es el estudio, planificación, administración, desarrollo y explotación de complejos hoteleros; compañía propietaria del 100% de las acciones del Hotel Quito, presentando como principal línea de negocio: alojamiento, alimentos y bebidas, banquetes, restaurante, áreas húmedas, gimnasio, parqueaderos, lavandería y otros.

El BIESS devino en titular del paquete accionario de QUITOLINDO Quito Lindo S.A. como consecuencia de las disposiciones legales y estatutarias de creación del BIESS, en virtud de las cuales se determinó que prestará servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del IESS, y que recibió, para su administración como banca de inversión, ciertos activos del IESS, incluyendo acciones de empresas de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, entre las cuales consta el paquete accionario de QUITOLINDO Quito Lindo S. A.

Los miembros del Directorio del BIESS con Resolución BIESS-011-2013, de 6 de junio de 2013, resolvieron:

"... Art 1.- Autorizar el inicio del proceso de desinversión de las acciones de propiedad del BIESS en Quito Lindo S.A, en los términos que legalmente corresponda.- Art. 2.- A efectos de ejecutar el proceso autorizado en el artículo anterior, solicitar al Gerente General del BIESS presente un cronograma - plan de venta con los escenarios planteados, a fin de obtener los mejores resultados para los intereses institucionales.- Art. 3.- Encargar de la ejecución de la presente resolución a la Gerencia General..."

El Coordinador Jurídico con memorando BIESS-E-CJUR-395-2014, de 1 de julio de 2014, comunicó al Gerente General del BIESS, su pronunciamiento sobre la

CINCO

desinversión de acciones de propiedad del BIESS en la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A.:

“...4.1...en los términos que legalmente corresponda, ésta Coordinación considera que la mejor alternativa jurídicamente viable para implementar la decisión del Directorio es mediante el mecanismo de la transferencia de acciones que el BIESS mantiene en la empresa QUITOLINDO Quito Lindo S.A, a través de un proceso de Subasta Pública como mecanismo competitivo y transparente, que será sobre la base de la valoración de mercado de las acciones...4.4...El proyecto de bases de la subasta pública constituye el marco de referencia y el parámetro para definir las condiciones de venta de las acciones y adicionalmente determinan requisitos que deberán cumplir los potenciales oferentes, la fijación del precio, un sistema de valoración y puntaje, calificación y, adjudicando el bien al que mayor precio ofrezca y se ajuste a las condiciones determinadas en las bases.- 4.5. Se recomienda igualmente persuadir al Consejo Directivo del IESS, a fin de que, disponga concluir el trámite de legalización del aumento de capital correspondiente a los terrenos de su propiedad que no forman parte del capital accionario de QUITOLINDO Quito Lindo S.A, inmuebles que recientemente fueron adquiridos a la Municipalidad de Quito... ”.

El Presidente y Gerente General con acta de Sesión de Junta General Universal de Accionistas QUITOLINDO Quito Lindo S.A., de 24 de agosto de 2014, resolvieron:

“...PRIMERO: Aumentar el capital suscrito en la cantidad de NUEVE MILLONES VEINTE Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; mediante la emisión de NUEVE MILLONES VEINTE Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar americano cada una; utilizando la cuenta compensación de créditos a favor del accionista BIESS, aplicando su derecho de preferencia sobre esta cuenta...”.

Mediante publicaciones por la prensa, se convocó al público en general a la subasta pública de las acciones de la empresa QUITOLINDO Quito Lindo S.A., propietaria del inmueble Hotel Quito, los terrenos que lo componen y demás bienes tangibles e intangibles que integran el patrimonio de esta empresa, incluyendo sus pasivos, cuyas acciones están emitidas en su totalidad a nombre del Banco del Instituto de Seguridad Social, las ofertas debieron ser presentadas el 1 de septiembre de 2014 y la adjudicación el 11 de noviembre del mismo año. Esta subasta fue declarada desierta, el 21 de noviembre de 2014, por la Comisión Técnica de Subasta y ratificada por los miembros del Directorio del BIESS, el 10 de diciembre de 2014, debido a que la única oferta presentada fue de un valor inferior al requerido en las bases del proceso de Subasta Pública.

SEISS

Información habilitante y autorización

Con relación a la modalidad de negociación de las acciones de la compañía Quito Lindo S. A. a través del mercado de valores, el Coordinador Jurídico en memorandos BIESS-E-CJUR-456-2015 y BIESS-E-CJUR-482-2015 de 20 y 24 de julio de 2015 respectivamente, indicó al Gerente de la Banca de Inversión lo siguiente:

Memorando BIESS-E-CJUR-456-2015.

“... como requisito obligatorio para darse la Oferta Pública de Valores, la respectiva inscripción de las acciones en el Registro de Mercado de Valores, se determina que la negociación de las acciones de la compañía QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., al no cumplir el requisito señalado, puede ser realizar (sic) a través de una negociación de mercado privado.- Debe recordarse la venta de las acciones comprenderá todos los bienes tangibles e intangibles que integran el patrimonio de la compañía.- Como una alternativa a lo señalado, el Directorio, de así considerarlo necesario, podrá ordenar a la Administración de la compañía QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., proceder con la inscripción de las acciones en el Registro de Mercado de Valores, con el fin de hacer esa negociación a través del mercado bursátil... No se podría realizar la venta inferior a lo establecido en los balances correspondientes a la Empresa y acorde al informe emitido por el PERITO AVALUADOR...”

Memorando BIESS-E-CJUR-482-2015

*“... En base de todo lo expuesto, esta Coordinación Jurídica, al amparo de la información proporcionada por la Gerencia de Banca de Inversión, constante en el Memorando No. BIESS-E-GINV-306-2015, y muy en especial a lo dispuesto por los Artículos 37 y Primer Artículo Innumerado del Capítulo II del Título IV de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), **que determinan como requisito obligatorio para darse la Oferta Pública de Valores, las (sic) respectiva inscripción de las acciones en el Registro de Mercado de Valores...**”*

El Gerente General en memorando BIESS-E-GINV-866-2015, de 31 de julio de 2015, comunicó al Presidente del Directorio del BIESS, que mediante memorando BIESS-E-CJUR-482-2015 de 24 de julio de 2015, indicó lo siguiente:

“... Por lo expuesto en lo que concierne al proceso de desinversión del BIESS en el capital de la empresa, QUITOLINDO QUITO LINDO S.A. debemos señalar que independientemente de la figura que se defina, se establece que la negociación observará las reglas generales correspondientes al mercado privado, tal como se expresa en el Memorando BIESS-E-CJUR-456-2015”. En el mismo memorando se menciona que “Tal como se ha señalado tanto en el informe jurídico, emitido con memorando BIESS-E-CJUR-456-2015 de fecha 20 de julio de 2015, así como en el presente, al tratarse de una negociación de

mercado privado, corresponde al Directorio de la Empresa QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., la adjudicación definitiva, en base de los parámetros dados por el respectivo Reglamento...".

Además informó:

"... Con los antecedentes expuestos, pongo en consideración del Directorio de su Presidencia, las conclusiones del informe jurídico, a fin de que el cuerpo colegiado conozca y resuelva la continuación del proceso de desinversión del Hotel Quito, bajo las acciones a ser ejecutadas por su misma administración y Directorio, acciones que en todo caso, deberán ser puestas en conocimiento del Directorio del BIESS...".

Con acta 3/15 la Junta General de Accionistas de QUITOLINDO Quito lindo S.A, de 22 de septiembre de 2015, resolvió por unanimidad delegar a los miembros del Directorio de QUITOLINDO Quito Lindo S.A, ejecutar las gestiones necesarias para el proceso de desinversión y para el efecto, emitió la autorización para que la Administración de la Compañía pueda:

"... 1.- Contratar una Banca de Inversión que asesore y estructure el proceso de desinversión.- 2 Contratar un estudio jurídico para establecer el mecanismo idóneo de desinversión, y la estructura jurídica del mecanismo de desinversión que se llegue a determinar como el más adecuado.- 3 Contratar una compañía especializada en valoración de empresas, para que se encargue de actualizar el valor patrimonial de la Compañía.- 4 Contratar un avalúo comercial e inmobiliario de los terrenos de propiedad de la Compañía...".

Los miembros del Directorio de QUITOLINDO Quito Lindo S.A., mediante acta 43 de Sesión extraordinaria de 24 de septiembre de 2015, resolvieron autorizar por unanimidad para que, en virtud de la experiencia que tiene el Banco del IESS en el mercado financiero y de valores, se le designe como la banca de inversión encargada de estructurar el proceso de desinversión, y en dicha calidad el BIESS en un plazo de hasta ocho días recomiende a las personas naturales o jurídicas que deberán ser contratadas para llevar a efecto lo dispuesto por la Junta General de Accionistas.

El Gerente General del BIESS con memorando BIESS-E-GGEN-0491-2015, de 2 de octubre de 2015, designó al Gerente de la Banca de Inversión la estructuración del proceso de desinversión, el mismo que inició con la contratación de: Compañías especializadas en valoración de empresas, Estudio Jurídico y Perito valuador, los cuales luego de proceso de selección fueron:

otno. 4.

Contratación	Empresa / Persona
Empresa especializada en valoración de empresas.	PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda.
Estudio Jurídico.	Profitegal.
Perito Valuador.	Profesional avalado por Superintendencia de Bancos.

El informe de valuación de los terrenos pertenecientes al Hotel Quito, presentado por el Perito Valuador, detalla tres terrenos principales:

Terrenos	Componentes	Área m2	Valor USD	Total USD
1	Lotes: 1,2,3,4,5,6 y 7	6 995,89	2 001, 52	14 002 413,75
2	Lote 10	20 170,93	1 361,79	27 468 570,76
3	Lote 11	2 646,32	2 001, 52	5 296 662,41
Total				46 767 646,92

El valor total de los tres terrenos fue de 46 767 646,92 USD, el terreno 2 de 27 468 570,76 USD, no se adicionó al rango de valor de la compañía Quito Lindo S.A., ya que forma parte integral del giro del negocio y la generación de ingresos. Los terrenos 1 y 3 por 19 299 076,16 USD, se sumó al valor patrimonial calculado mediante las distintas metodologías, ya que dichos terrenos no se consideraron activos operativos del negocio, valores asumidos como válidos por la consultora PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda., que fueron considerados en su informe.

Los resultados del informe de Estimación del Rango de Valor de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A., presentado por la consultora PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda. al mes de noviembre de 2015, describe tres escenarios aplicando el método de Flujos de Caja Descontados:

Escenario	Valor patrimonial con Activos no operativos USD
Escenario pesimista	26 621 737
Escenario probable	33 916 874
Escenario optimista	37 435 212

Además la consultora consideró la Metodología de Múltiplos Comparables, que presentó un valor patrimonial de 33 880 503 USD.

DVEVE

Mediante comunicación de 24 de noviembre de 2015, el Gerente de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A. solicitó al Gerente General de la Bolsa de Valores de Quito, la inscripción de la Oferta Pública Secundaria de Acciones Ordinarias, para publicar en su portal web, el prospecto de oferta pública para conocimiento del mercado, prospecto al que se adjuntó los estados financieros auditados por la consultora BDO al 31 de diciembre de 2014, dictamen que expresó la razonabilidad de los mismos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por lo que los miembros del Directorio de la Bolsa de Valores, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2015, previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, resolvieron aprobar la inscripción de la Oferta Pública de acciones ordinarias de la indicada compañía, correspondiente a la totalidad de su capital suscrito y pagado que ascendió a 30 827 333 USD, representativo de igual número de acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de 1 dólar (USD).

El Coordinador Jurídico del BIESS, con memorando BIESS-E-CJUR-794-2015 de 27 de noviembre de 2015, informó al Gerente General sobre el proceso de desinversión de las acciones de Quito Lindo S. A., indicando:

"...al tratarse de una desinversión y al no existir aprobada una Política de Desinversión, basados en el principio que en el campo del derecho las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen, y conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del MANUAL DE MONTOS E INSTANCIAS DE APROBACIÓN DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO E INVERSIONES DEL BIESS, que para el caso de inversiones realizadas en acciones de empresas cuando el monto es superior a USD \$5'000.001 será el Directorio del BIESS quien apruebe dichas operaciones, tal y como se lo realizó anteriormente en un proceso similar..- Por lo expuesto, esta Coordinación Jurídica considera, que una vez que se haya cumplido con todos los requisitos previos para la desinversión de las acciones de la compañía QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., a través de la oferta pública en la Bolsa de Valores, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, podrá concluir con este proceso de desinversión."

El Gerente de Banca de Inversión del BIESS con memorando BIESS-E-GINV-1457-2015, de 27 de noviembre de 2015, informó al Gerente General sobre el proceso de venta de acciones de QUITOLINDO Quito Lindo S.A., lo siguiente:

"...En consideración a lo mencionado anteriormente se sugiere tomar como referencia de valor mínimo para la oferta pública secundaria bursátil el escenario optimista de la metodología señalada por PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda. como Flujos de Caja descontados, es decir, USD 37.435.212.- Por lo indicado y en atención a la normativa legal y estatutaria

DIBZ

vigente y aplicable, le corresponde al Directorio del BIESS, como cuerpo colegiado, con una conformación de amplia representación de los intereses de su dueño-el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social- y, a la vez, dueño en última instancia de los activos bajo administración del Banco, aprobar o no los programas de desinversión de los portafolios administrados por el Banco y los términos y condiciones en los que se efectúen tales operaciones de desinversión, y particularmente en este caso, por el monto de la operación y por la trascendencia del activo en cuestión, la alternativa de desinversión de la totalidad del paquete accionario que mantiene el BIESS en QUITOLINDO QUITO LINDO S.A. tomando en cuenta los criterios y consideraciones efectuadas por esta Gerencia..”

El Gerente de Riesgos del BIESS, con memorando BIESS-E-GRIE-594-2015, de 3 de diciembre de 2015, remitió al Gerente General el informe de riesgos de acciones de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A, en el que señaló:

“... 3.1. Rendimiento portafolio.- A septiembre de 2015, el rendimiento del portafolio de renta variable fue del 0.51%, mientras que el rendimiento del portafolio global del BIESS fue del 7.98%. A la presente fecha la inversión en el paquete accionario de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A. no genera ningún rendimiento...”

El Gerente General del BIESS en base a los informes técnicos y legales presentados por el Coordinador Jurídico, Gerente de Banca de Inversión y Gerente de Riesgos, consideró procedente la desinversión del paquete accionario del BIESS en el capital de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A., mediante subasta serializada de oferta a través de la Bolsa de Valores, ofreciendo transparencia y seguridad, por lo que con memorando BIESS-E-GGEN-585-2015, de 3 de diciembre de 2015, solicitó al Presidente del Directorio del BIESS, autorizar el establecimiento como precio base para iniciar el proceso de puja y repuja, en 37 435 212 USD, por corresponder a la valoración comercial otorgada y por ser beneficioso para los intereses de la institución; solicitud efectuada al Directorio en uso de las atribuciones y deberes, señalados en literal e), artículo 13, del Estatuto SOCIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, que estipula: “... e) Decidir sobre la enajenación de activos del BIESS, de acuerdo a los niveles de autorización reglamentados...”

En atención a lo solicitado por el Gerente General, los miembros del Directorio del BIESS, mediante acta resolutive de sesión extraordinaria virtual 039-BIESS-2015, de 7 y 8 de diciembre de 2015, resolvieron:

ONCE

“...1. Aprobar el mecanismo de desinversión en las acciones de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., mediante oferta pública en el mercado bursátil nacional. 2. El Directorio reconoce y respeta la competencia que tiene el Gerente General para fijar el precio base para iniciar la puja y repuja para la venta de las acciones, sustentado en los informes de las áreas institucionales respectivas y sus recomendaciones; en el informe emitido por la empresa especializada para la valoración del negocio en marcha misma que incluyó diferentes metodologías, y en el informe legal realizado por una firma especializada, en el marco del proceso de desinversión. 3. El Directorio reconoce y respeta la competencia que tiene el Gerente General para fijar el precio base para la venta de las acciones. 4. El valor de venta de las acciones reflejará criterios de rentabilidad acordes al giro del negocio del BIESS. 5. El Gerente General en el ejercicio de su competencia llevará a cabo todos los procesos con relación al mecanismo de subasta y ejecutará todos los actos y contratos necesarios para su perfeccionamiento, ajustándose a lo que establezcan las leyes y normas aplicables sobre la materia...”

El Gerente General de la Bolsa de Valores de Quito, con documento 2111 de 15 de diciembre de 2015, informó al Presidente del Directorio de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A. que una vez que se han cumplido con los requisitos legales y reglamentarios, resolvió aprobar la inscripción de Oferta pública secundaria de acciones ordinarias de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A., la misma que fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.INMV.DNAR.15.0004562 de 19 de noviembre de 2015, por lo cual el Prosecretario del Directorio de la Bolsa de Valores de Quito, mediante circular BVQ-GG-107-15, de 15 de diciembre del mismo año, dio a conocer la oferta pública secundaria de acciones, a los Representantes Legales y Operadores de Casas de Valores, Instituciones del Sector Público.

Una vez definido el valor base de venta de las acciones de QUITOLINDO Quito Lindo S. A, el Gerente General previa autorización de los miembros del Directorio del BIESS, con memorando BIESS-E-GGEN-603-2015, de 21 de diciembre de 2015, informó y dispuso al Gerente de Banca de Inversión, lo siguiente:

“...Confirmando que el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), en sesión extraordinaria de 7 de diciembre de 2015, aprobó el mecanismo de venta del paquete accionario que el BIESS mantiene en QUITOLINDO QUITO LINDO S.A. En la misma sesión, el Directorio delegó al Gerente General, la definición del valor base para ejecutar este programa de desinversión.- En atención a lo planteado en el informe de Banca de Inversión No. BIESS-E-GINV-1457-2015 del 27 de noviembre de 2015, respaldado por el estudio de valoración realizado por la compañía PwC Asesores Empresariales

*Cía. Ltda., y considerando que la venta es del negocio en marcha del Hotel Quito, confirmo que vamos a proceder tomando en consideración la metodología de Flujos de Caja Descontados, misma que es considerada como la que principalmente aplicará el BIESS...Bajo este marco y en beneficio de los intereses del BIESS, acogiendo la sugerencia contenida en el Memo No. BIESS-E-GINV-1457-2015 del 27 de noviembre de 2015, que fue conocido en la sesión del Directorio antes referida, tomaremos como valor base para la subasta bursátil aquel determinado en el estudio de PwC bajo el escenario **optimista**, es decir USD 37'435.212. Este valor es mayor que el valor del Patrimonio Ponderado (VPP) que se registra en el portafolio del BIESS (30'4MM)..-Una vez determinado el valor base, por favor proceder con las operaciones necesarias para continuar este proceso de desinversión y perfeccionar la venta de las acciones de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., según el mecanismo aprobado por el Directorio."*

El Gerente General del BIESS en oficio circular BIESS-OF-GINV-216-2016, de 26 de febrero de 2016, informó a varias Casas de Valores que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, propietario del 100% del paquete accionario de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A., ha emprendido el proceso de desinversión cumpliendo con todos los requisitos legales, reglamentarios vigentes y aplicables ante la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, para lo cual y con la finalidad de tener un procedimiento de mercado abierto, transparente y con información en tiempo real, se procedió a publicar el 26 de enero de 2016, un aviso al público en general en los diarios de mayor circulación del país, comunicando que a partir de la fecha del aviso, corre un plazo de hasta 65 días en los cuales el BIESS negociará la totalidad de su paquete accionario, de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A., a través de las Bolsas de Valores del país.

Negociación

La Subasta Serializada de Oferta a través de la Bolsa de Valores para la venta del 100% del paquete accionario de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A. estaba prevista realizarse el 31 de marzo de 2016; los Gerentes Generales de las casas de valores PORTAFOLIO CASA DE VALORES y VECTOR GLOBAL WMG, en comunicaciones de 30 y 31 de marzo de 2016, solicitaron al Gerente General del Banco del BIESS, la postergación, por un plazo de 21 días, debido a que sus clientes por motivos de fuerza mayor, no han podido completar toda la documentación necesaria, los mismos que fueron autorizados por el Gerente General mediante oficios BIESS-OF-GINV-326-2016 y BIESS-OF-GINV-324-2016 de 31 de marzo de 2016.

TROCE 

El Gerente de la Banca de Inversión del BIESS, comunicó al Gerente General con memorando BIESS-MM-GINV-0365-2016, de 11 de abril de 2016, en alcance al memorando BIESS-E-GINV-1457-2015 de 27 de noviembre de 2015, sobre el entorno macroeconómico, mundial, regional y local, referente al valor de la negociación basándose en el informe de la consultora PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda., detallando los siguientes valores producto de la aplicación de diferentes métodos de valoración de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A.:

Capital Social	30 827 333
Valor Patrimonial Proporcional	30 463 204
Metodología Múltiplos Comparables	33 880 503
Promedio Metodología Flujos de Caja Descontados	32 657 941
Escenario Pesimista Flujos de Caja Descontados	26 621 737
Escenario Probable Flujos de Caja Descontados	33 916 874
Escenario Optimista Flujos de Caja Descontados	37 435 212
Promedio de Todas las Metodologías	35 791 185

Además en las conclusiones y recomendaciones del memorando BIESS-MM-GINV-0365-2016, de 11 de abril de 2016, indicó:

“... 4.1 Las condiciones macroeconómicas actuales y el clima de negocios por las que atraviesa el país, más el entorno internacional, no es favorable para el desarrollo de nuevos proyectos y consolidación de negocios...4.3 El valor que sea aprobado para salir a la subasta bursátil, deberá observar como mínimo el valor del capital social de la compañía Quitolindo Quito Lindo S.A., es decir USD 30.827.333, en razón de que es mayor al valor patrimonial proporcional (VPP) que se registra en el portafolio global de inversiones del BIESS...”

El Gerente de Riesgos con memorando BIES-MM-GRIE-189-2016, de 19 de abril de 2016, remitió al Gerente General del BIESS, el Informe de desinversión de acciones BIESS-IF-GRIE-020-2016, en el cual consta un análisis sectorial, de balances general, riesgo de solvencia, rentabilidad de acciones de portafolio, entre otros, concluyó:

“... La venta de las acciones, significarían un ingreso de flujos de efectivo para el BIESS que pueden ser reinvertidos en títulos valores que representen una recuperación con mayor periodicidad y certeza, como títulos de renta fija o en el otorgamiento de créditos hipotecarios y quirografarios a los afiliados y jubilados.- A diciembre de 2015, el rendimiento del portafolio de renta variable fue del -2.52%, mientras que el rendimiento del portafolio global del BIESS fue del 7.63%. A la presente fecha, la inversión en el paquete accionario de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A. no presenta ningún rendimiento, por lo que

se recomienda considerar que esta inversión disminuye la rentabilidad del portafolio previsional total...”.

Recomendó:

“... Con base en la información analizada, se recomienda considerar la desinversión del paquete accionario que mantiene el BIESS sobre QUITO LINDO S.A., equivalente a un número de acciones de total de 30.827.333 a un valor nominal de USD 1 dólar por acción.- Para la determinación del precio al que deberá negociarse el paquete accionario de QUITO LINDO, así como el momento adecuado para hacerlo, se recomienda considerar lo determinado en el Directorio del BIESS en sesión del 26 de agosto de 2015, donde ratifica el proceso de desinversión de las acciones de QUITO LINDO S.A., y a contratar una asesoría legal, avalúo pericial y un estudio de valoración de las acciones.”.

El Coordinador Jurídico con memorando BIESS-MM-CJUR-215-2016, de 20 abril de 2016, informó al Gerente General sobre el proceso de venta de acciones:

“... Mediante memorando No. BIESS-CJUR-731-2015 de 29 de octubre de 2015, esta Coordinación Jurídica se ratifica en considerar que la mejor alternativa debe ser la venta de las acciones a través de la oferta pública, realizada en el Mercado Bursátil, como mejor modalidad para el proceso de desinversión de las acciones que el BIESS mantiene en la compañía QUITOLINDO QUITO LINDO S.A....”.

El Gerente General del BIESS con oficio BIESS-OF-GGEN-0294-2016, de 20 de abril de 2016, comunicó al Gerente de la Bolsa de Valores de Quito y al Presidente del Directorio de la Bolsa de Valores de Guayaquil, que la fecha para realizar la subasta bursátil del 100% de acciones de la compañía QUITOLINDO QUITO Lindo S. A., se llevará a cabo el día jueves 21 de abril de 2016.

El Gerente General en memorando BIESS-MM-GGEN-0099-2016, de 21 de abril 2016, informó y dispuso al Gerente de la Banca de Inversión, lo siguiente:

“... en beneficio de los intereses del BIESS, acogiendo las recomendaciones de los mencionados informes de la Gerencia Banca de Inversión; de la Coordinación Jurídica; y, de la Gerencia de Riesgos, el valor base que se tomará para la subasta bursátil es de TEINTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 30.827.333), que corresponde el valor del Capital Social de la compañía QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., acorde con los estados financieros auditados por el ejercicio fiscal 2015. Este valor es mayor al Valor Patrimonial Proporcional (VPP) que se registra en el portafolio de inversiones del BIESS.- Una vez determinado el valor base, por favor proceder con las operaciones necesarias para continuar este proceso de desinversión y perfeccionar la venta de las acciones de QUITOLINDO QUITO

LINDO S.A. a través de la subasta en el mercado bursátil nacional, según lo aprobado por el Directorio.”.

El Gerente de Banca de Inversión en memorando BIESS-MM-GINV-0404-2016, de 21 de abril de 2016, informó al Gerente General que el día 21 de abril de 2016, en horario correspondiente a la segunda subasta serializada de ofertas, del sistema electrónico bursátil se llevó a cabo la venta del mencionado paquete accionario, el mismo que se realizó en las instalaciones de la Bolsa de Valores de Quito (BVQ), determinando el valor base para la subasta bursátil, conforme lo indicado en memorando BIESS-MM-GGEN-0099-2016, de 21 de abril 2016.

El proceso de subasta serializada de oferta, inició a las 11H30, colocando la postura en firme el precio por acción, entre las 11H50 hasta 12H20, en el que la Casa de Valores realizó la inscripción del aviso de demanda; a las 12h20 la Directora de Rueda de la BVQ pregonó el cierre de la transacción y dio por terminado el proceso de subasta serializada de oferta, adjudicándose dicha venta de acciones en forma automática a través del propio Sistema Electrónico Bursátil (SEB), a la Casa de Valores PORTAFOLIO CASA DE VALORES S.A. PORTAVALOR, procediendo a generar la liquidación de bolsa 2581, por el valor de 30 827 333 USD, dicha operación se realizó con fecha valor T+3, que corresponde al plazo regular de toda operación de renta variable y por lo tanto la compensación y liquidación de esta venta debió efectuarse hasta el 26 de abril de 2016.

Compensación y liquidación

El 21 de abril de 2016 los representantes legales del BIESS (vendedor) y Portafolio Casas de Valores (comprador), suscribieron una carta compromiso mediante la cual se obligaron a cumplir con la operación hasta el 17 de mayo de 2016, esta no se efectuó por lo que en la misma fecha los Gerentes del BIESS y del Portafolio Casas de Valores, remitieron comunicación al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores del Banco Central del Ecuador y Bolsa de Valores de Quito, informando la suscripción de un nuevo acuerdo para liquidar y compensar la operación, mediante pagos graduales, por lo que los representantes del BIESS y la Casa de Valores Compradora, firmaron nueva carta de compromiso a cumplir con la operación en 120 días bursátiles a partir del 26 de abril al 14 de septiembre de 2016.

DIECI SEIS

Para el cumplimiento de la segunda carta de compromiso, se firmó el 17 de mayo de 2016, un contrato de compra venta de acciones entre el BIESS y la empresa ganadora de la subasta China Road and Bridge Corporation, según la cláusula 4.2 la forma de pago será: Abono inicial 1 000 000 USD, transferidos al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores del BCE y transferencia efectuada a la cuenta corriente del BIESS que mantiene en el BCE 1500001IVM (Invalides Vejez o Muerte), en la fecha de firma del contrato; y, el saldo 29 827 333 USD pagaderos dentro de un plazo de 120 días (hasta del 14 de septiembre 2016), con un interés anual fijo calculado a la tasa activa referencia del BCE publicada a la fecha de cierre, esto es 8,89%. El interés será calculado a partir de la fecha de cierre y hasta el día del pago efectivo.

Mediante registro contable, los servidores del Departamento de Contabilidad de la Gerencia de Inversiones, registraron la transferencia recibida el 17 de mayo de 2016 de 1 000 000 USD, según comprobante 012772 de la misma fecha.

Para garantizar al BIESS el cumplimiento íntegro, cabal y oportuno de las obligaciones de pago estipuladas en el contrato antes indicado, se constituyó el 13 de mayo de 2016 un Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Acciones QUITOLINDO", el mismo que se elevó a escritura pública en la Notaría Trigésima Segunda del Cantón Quito.

El Contralor General del Estado, con oficio 15989 DAPAyF de 15 de junio de 2016, solicitó al Presidente del Directorio del BIESS, información relacionada en la que consta que los miembros del Directorio autorizaron realizar la Subasta con un precio base de 30 827 333 USD, para iniciar el proceso de puja y repuja en venta del 100% de las acciones de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A., a través de la Bolsa de Valores, conforme lo dispuesto en el numeral 10, del artículo 12 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al respecto el Presidente del Directorio del período de gestión del 24 de marzo de 2015 al 24 de mayo de 2016, en oficio BIESS-OF-DIRP-005-2016, de 15 de julio de 2016, indicó:

“... me permito informar que el Directorio del BIESS, con Acta Resolutiva 039-BIESS-2015 de la Sesión Extraordinaria Virtual realizada el 7 y 8 de diciembre de

2015, en el primer punto del orden del día incluyó: "Conocimiento y aprobación del mecanismo de desinversión por subasta de QUITO LINDO QUITO LINDO S.A..".

Por lo expuesto, y en atención a los antecedentes citados se determinó, lo siguiente:

- El Gerente de la Banca de Inversión del BIESS que intervino entre el período del 8 de octubre de 2015 y el 24 de mayo de 2016, en la estructuración del proceso de desinversión del 100% de las acciones de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A., contrató a la consultora PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda., para la estimación del Rango de Valor de la compañía Quito Lindo S. A., la misma que en su informe describe tres escenarios aplicando el método de Flujos de Caja Descontados:
 - o Escenario pesimista 26 621 737 USD
 - o Escenario probable 33 916 874 USD
 - o Escenario optimista 37 435 212 USD
- El Gerente de Banca de Inversión mediante memorando BIESS-E-GINV-1457-2015 de 27 de noviembre de 2015, sugirió al Gerente General del BIESS, tomar como referencia de valor mínimo para la oferta pública secundaria bursátil, en el escenario optimista, señalado por la consultora de 37 435 212 USD, sugerencia que fue acogida por el Gerente General que intervino en el período del 16 de septiembre de 2015 al 27 de enero de 2016, quien además sustentado en los informes técnicos y legales presentados por el Coordinador Jurídico y Gerente de Riesgos, solicitó al Presidente del Directorio del BIESS, con memorando BIESS-E-GGEN-585-2015, de 3 de diciembre de 2015, autorizar el establecimiento como precio base para iniciar el proceso de puja y repuja, en 37 435 212 USD, por ser beneficioso para los intereses de la institución.
- En atención a lo solicitado el Directorio del BIESS, mediante acta resolutive de sesión extraordinaria virtual 039-BIESS-2015, de 7 y 8 de diciembre de 2015, resolvió aprobar el mecanismo de desinversión en las acciones de Quito Lindo, mediante oferta pública en el mercado bursátil nacional, además reconoció y respetó la competencia que tiene el Gerente General para fijar el precio base

DIBUCIADO ✓

para iniciar la puja y repuja para la venta de las acciones, sustentado en los informes de las áreas institucionales respectivas y sus recomendaciones. El Gerente General en atención a la resolución del Directorio, con memorando BIESS-E-GGEN-603-2015, de 21 de diciembre de 2015, indicó al Gerente de Banca de Inversión que se tomará como valor base para la subasta bursátil el determinado por la consultora, bajo el escenario optimista que es de 37 435 212 USD y dispuso proceder con las operaciones necesarias para continuar con el proceso de desinversión y perfeccionar la venta de las acciones de QUITOLINDO Quito Lindo S.A.

- El Gerente General del BIESS, que intervino en el período del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, en oficio circular BIESS-OF-GINV-216-2016, de 26 de febrero de 2016, comunicó a las Casas de Valores que se ha iniciado el proceso de desinversión, cumpliendo con todos los requisitos legales, publicando el 26 de enero de 2016, un aviso indicando que a partir de la fecha, corre un plazo de hasta 65 días, en los cuales el BIESS negociará la totalidad de su paquete accionario de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A. La subasta serializada de Oferta a través de la Bolsa de Valores que estaba prevista realizarse el 31 de marzo de 2016, a petición de los Gerentes Generales de las casas de valores PORTAFOLIO CASA DE VALORES y VECTOR GLOBAL WMG, el Gerente General autorizó se postergue 21 días, es decir hasta el 21 de abril de 2016.
- El Gerente de la Banca de Inversión, Gerente de Riesgos y Coordinador Jurídico, con memorandos BIESS-MM-GINV-0365-2016, BIES-MM-GRIE-189-2016 y BIESS-MM-CJUR-215-2016 de 11, 19 y 20 de abril de 2016, respectivamente, comunicaron al Gerente General del BIESS, que intervino en el período del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, lo siguiente: Banca de Inversión, las condiciones macroeconómicas actuales y el clima de negocios por las que atraviesa el país, más el entorno internacional, no es favorable para el desarrollo de nuevos proyectos y consolidación de negocios, el valor que sea aprobado para salir a la subasta bursátil, deberá observar como mínimo el valor del capital social, es decir 30 827 333 USD; Gerencia de Riesgos, se recomienda considerar la desinversión del paquete accionario que mantiene el BIESS sobre QUITOLINDO Quito Lindo S. A., equivalente a un número de

DIECINUEVE

acciones de total de 30 827 333 a un valor nominal de 1 USD por acción, para determinar el precio al que deberá negociarse el paquete accionario, así como el momento adecuado para hacerlo, se recomienda considerar lo determinado en el Directorio del BIESS en sesión del 26 de agosto de 2015; Coordinación Jurídica, con memorando BIESS-CJUR-731-2015 de 29 de octubre de 2015, ratificó en considerar que la mejor alternativa debe ser la venta de las acciones a través de la oferta pública, realizada en el Mercado Bursátil, como mejor modalidad para el proceso de desinversión de las acciones de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A. Es de notar que en las comunicaciones mencionadas, no se sugieren ni recomiendan determinar como valor base para la subasta serializada de oferta el valor de 30 827 333 USD, únicamente se indica que el valor no debe ser menor al capital social, adicionalmente dichos criterios no están sustentados en informes especializados actualizados u otros instrumentos técnicos, como son los de valoración recibidos anteriormente.

- El Gerente General del BIESS, que intervino entre el período del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, con memorando BIESS-MM-GGEN-0099-2016, de 21 de abril 2016, indicó que en beneficio de los intereses del BIESS y acogiendo las recomendaciones de los informes de Gerencias de Banca de Inversión y de Riesgos y Coordinación Jurídica, el valor base que se tomará para la subasta bursátil es de 30 827 333 USD, que corresponde al valor del Capital Social de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A. y dispuso proceder con las operaciones necesarias para continuar este proceso de desinversión y perfeccionar la venta. El nuevo valor base, determinado por el Gerente General, no fue puesto a consideración del Directorio para su aprobación.
- La subasta serializada de oferta del 100% de las acciones de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A., a través de la Bolsa de Valores de Quito, se negoció el 21 de abril de 2016, generando la liquidación de bolsa 2581, operación bursátil que se realizó de contado, con fecha valor T+3, es decir que el plazo para su cumplimiento (compensación y liquidación) fue de tres días hábiles bursátiles, hasta el 26 de abril de 2016, fecha que no se cumplió, sin embargo en el proceso de compensación y liquidación, el Gerente General del BIESS y el representante de la Casa de Valores Compradora, firmaron una carta de compromiso para cumplir la operación hasta el 17 de mayo de 2016,

fecha que tampoco se cumplió, por lo que el Representante Legal del BIESS y la Casa de Valores firmaron una segunda carta de compromiso a cumplir en 120 días bursátiles, a partir del 26 de abril al 14 de septiembre de 2016; para la ejecución de esta carta de compromiso se firmó el 17 de mayo de 2016, un contrato de compra venta de acciones entre el BIESS y la empresa ganadora de la subasta, según forma de pago se abonó 1 000 000 USD al BIESS y la diferencia de 29 827 333 USD en pagos graduales dentro de un plazo de 120 días laborables, por lo que el BIESS únicamente al 17 de mayo de 2016, recibió el valor de 1 000 000 USD por la venta de contado del 100% de las acciones de la compañía Quito Lindo S. A., extendiendo el plazo al comprador en 120 días hábiles, cambiando la modalidad de la negociación con la cual se liquidó la venta de las referidas acciones, por el saldo del precio se aplicó el 8,89% de interés anual fijo, calculado a la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador, a partir de la fecha de cierre y hasta el día del pago efectivo.

Por lo indicado el Gerente General que intervino en el período del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, sin tomar en cuenta los informes especializados de valoración del paquete accionario estableció el precio base de 30 827 333 USD, además no dio a conocer al Directorio para su autorización del nuevo precio base, para iniciar la venta mediante subasta serializada de oferta, del 100% de las acciones de QUITOLINDO Quito Lindo S. A., a través de la Bolsa de Valores, incumpliendo los literales c) y d) del artículo 20, Atribuciones y facultades del Gerente General, del Estatuto del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, e incumplió los deberes y atribuciones previstos en el artículo 77, numeral 1 literal d), de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado.

Con oficios del 035 al 057-DAPAyF-BIESS-CPA-2016 de 11 de julio de 2016, se comunicó los resultados provisionales a los servidores relacionados.

El Gerente de Banca de Inversión (e) del período de gestión 8 de octubre de 2015 al 24 de mayo de 2016, en comunicación de 2 de agosto de 2016, en lo relacionado al precio base, indicó:

“... queda plenamente establecido que el mercado a la fechas mencionadas, no estaba dispuesto a presentar posiciones de demanda en la subasta bursátil a

realizarse por el paquete accionario de la empresa QUITOLINDO QUITO LINDO S.A., propietaria de Hotel Quito y los terrenos aledaños, por un valor superior al valor a la par del paquete accionario; por lo cual la Gerencia General, en base a los análisis técnicos, jurídicos y recomendaciones de sus diferentes áreas del banco, según consta en memorandos Nos. BIESS-MM-GINV-0365-2016 de 21 de abril de 2016, BIESS-MM-GRIE- 189-2016 de 19 de abril de 2016, BIESS-IF-GRIE-020-2016 de 19 de abril de 2016 y BIESS-MM-CJUR-215-2016 de 20 de abril de 2016, que en relación a la desinversión del paquete accionario de Quito Lindo S.A., recomendaron observar el capital social de la compañía, por lo que en función de lo anteriormente señalado se acogió las mismas a un precio de inicio de puja por 30.827.333 USD, a USD 1.00 cada acción, conforme consta en el Memorando BIESS-MM-GGEN-0099-2016 de 21 de abril de 2016...”.

Lo indicado por el Gerente de Banca de Inversión (e), justifica parcialmente lo comentado por auditoría, debido a que en sus informes no recomienda se establezca como precio base para la subasta, el valor de 30 827 333 USD.

Con relación a que si los miembros del Directorio autorizaron realizar la subasta tomando como precio base 30 827 333 USD, para iniciar el proceso de puja y repuja en la venta del 100% de las acciones de la compañía QUITO LINDO S.A., a través de la Bolsa de Valores, los siguientes servidores, indicaron:

El Presidente del Directorio del período de gestión 24 de marzo de 2015 al 24 de mayo de 2016, el Gerente General del BIESS del período de gestión 28 de enero al 24 de mayo de 2016 y el Gerente de Banca de Inversión (e) del período de gestión del 8 de octubre de 2015 al 24 de mayo de 2016, con oficios BIESS-OF-DIRP-007-2016 y BIESS-OF-GGEN-0673-2016 de 18 de julio de 2016 y comunicación del 2 de agosto de 2016, respectivamente en términos similares indicaron:

“... El Directorio del BIESS en Sesión Extraordinaria Virtual número 039 de 7 y 8 de diciembre de 2015, en el primer punto del orden del día “Conocimiento y aprobación del mecanismo de desinversión por subasta de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A”, reconoció y respetó la competencia que el Gerente General tenía para fijar el precio base para iniciar la puja y repuja para la venta de las acciones; de este modo al haberse delegado las funciones mencionadas al Gerente General del BIESS, no era necesario una segunda consideración y aprobación de parte del Directorio del BIESS... en la parte resolutive, reconoció y respetó la competencia que como Gerente General tenía para fijar el precio base para iniciar la puja y repuja para la venta de las acciones, el que se lo realizó en base a los análisis técnicos, jurídicos y recomendaciones de sus diferentes áreas del banco, según constan en memorandos Nos. BIESS-MM-GINV-0365-2016 de 21 de abril de 2016, BIESS- MM-GRIE-189-2016 de 19 de abril de 2016, y BIESS-MM-CJUR-215-2016 de 20 de abril de 2016, y por los

Verónica y Ros

cambios que se dieron de diciembre de 2015 al mes de abril de 2016, en la coyuntura económica ecuatoriana...".

Posterior a la lectura de borrador de informe, el Presidente del Directorio, del período de gestión del 24 de marzo de 2015 al 24 de mayo de 2016, en oficio BIESS-OF-DIRP-0010-2016 de 16 de septiembre de 2016, indicó:

"... la autorización otorgada por el Directorio al Gerente General para la fijación del precio y la modalidad de venta, hace innecesario comunicar al Directorio el precio mínimo de puja, como pre-requisito para la ejecución de los actos y contratos para los que ya estaba autorizado el Gerente General por el mismo Directorio; sin perjuicio de que, conforme la documentación adjunta, si se informó al Directorio sobre el avance del proceso de venta y del precio..."

Punto de vista que justifica parcialmente el comentario en virtud que el Directorio autorizó y otorgó atribuciones y competencias para efectuar la negociación, sin embargo no se evidenció que el Gerente General haya puesto en conocimiento del Directorio el nuevo precio base con los informes actualizados.

Con respecto a que el Directorio, no supervisó la actuación del Gerente General en relación al cumplimiento de la resolución 039-BIESS-2015DE 7 y 8 de diciembre de 2015, el Gerente General del BIESS del período de gestión 28 de enero al 24 de mayo de 2016, con oficio BIESS-OF-GGEN-0673-2016 de 18 de julio de 2016, indicó:

"... es necesario indicar que el Directorio del BIESS no inobservó a las normas mencionadas, ya que como queda indicado, se realizó una delegación de funciones de parte de los miembros del Directorio del BIESS al Señor Gerente General del BIESS, razón por la cual el Gerente General del BIESS acató las decisiones de los miembros del Directorio dadas en la Sesión Extraordinaria Virtual número 039 de 7 y 8 de diciembre de 2016, en el primer punto del orden del día "Conocimiento y aprobación del mecanismo de desinversión por subasta de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A..."

Punto de vista que ratifica lo comentado por auditoría, en razón que el Directorio mediante sesión extraordinaria virtual 039 de 7 y 8 de diciembre de 2015, otorgó atribuciones y competencias que le permitieron al Gerente General establecer el precio base para iniciar el proceso de puja y repuja de las acciones de Quito Lindo S. A. sin considerar informe de valoración de la compañía Price Waterhouse Coopers, ni solicitar un nuevo informe especializado actualizado.

ver en el anexo

Referente a que el Gerente General que intervino en el período de 28 de enero al 24 de mayo de 2016, no puso en conocimiento y aprobación del Directorio del BIESS, este, indicó:

“... el Directorio reconoció y respetó la competencia que como Gerente General tenía para fijar el precio base para iniciar la puja y repuja para la venta de las acciones, el que se lo realizó en base a los análisis técnicos, jurídicos y recomendaciones de los Gerentes de las diferentes áreas del banco, según constan en los memorandos Nos. BIESS-MM-GINV-0365-2016 de 21 de abril de 2016, BIESS- MM-GRIE-189-2016 de 19 de abril de 2016, y BIESS-MM-CJUR-215-2016 de 20 de abril de 2016; y, los pedidos de las empresas interesadas en la compra del Hotel Quito, entre ellos de la empresa Bacatá Promotores, mediante oficio de fecha 29 de marzo de 2016; y, de la empresa Portafolio Casa de Valores S.A. PORTAVALOR, de 1 de abril de 2016, lo que ocasionó que el valor base para la subasta pública de USD 30.827.333, se equipare al valor nominal de las acciones de la Compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A.- En el contexto mencionado, cabe recalcar que el artículo 21 Deberes y Responsabilidades del Gerente General constante en el Estatuto del BIESS en el literal d) menciona: "Acatar las decisiones, condiciones y montos de autorización de operaciones definidos por el Directorio, para fines de aprobación de operaciones y a su vez velar por el cumplimiento respectivo de los mismos por parte de los gerentes de área...”.

El Gerente General del BIESS, del período de gestión del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, en oficio BIESS-OF-GGEN-0843-2016, 14 de septiembre de 2016, señaló:

“... Como queda demostrado, el precio base se fijó no solo por la autorización conferida por el Directorio en sesión extraordinaria virtual de 7 y 8 de diciembre de 2015, sino también por lo dispuesto en los numerales 14 y 16 del artículo 12 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que confieren atribución al Directorio para autorizar al Gerente General celebre actos y contratos cuya cuantía sea superior a la autorizada para el Directorio. Adicionalmente, se consideraron los informes técnicos, financiero, bursátil y jurídico presentados por la Gerencia de Banca de Inversión, la Gerencia de Riesgos y la Coordinación Jurídica, dependencias técnicas especializadas del BIESS que adicionalmente consideraron tanto la valoración efectuada por la Price Waterhouse Coopers, como el entorno económico, financiero y bursátil en el período de la subasta del paquete accionario de QUITOLINDO QUITO LINDO SA...”.

Punto de vista que no es compartido por auditoría, debido a que el Directorio reconoció como una competencia del Gerente General, fijar el precio base, sin considerar nuevos informes especializados que se encuentren actualizados a la fecha de la transacción, además en los informes de la Gerencia de Banca de Inversión, la Gerencia de Riesgos y la Coordinación Jurídica, no recomiendan el precio base de 30 827 333 USD.

VERONICA V. QUAYO

La Delegada del Vicepresidente del Directorio del BIESS, así como los representantes de los Jubilados y Afiliados del período de gestión del 1 de enero de 2015 al 24 de mayo de 2016, en oficio BIESS-0-DIRA-014-2016, de 19 de julio de 2016, indicaron:

“... el Directorio resolvió lo siguiente: "RESOLUCIÓN 5.- 1. El Directorio da por conocido el Memorando BIESS-CUR-731-2015 de 29 de octubre de 2015, suscrito por el Coordinador Jurídico.- 2. El Gerente General presentará mensualmente a los señores Directores un informe de los avances del proceso de desinversión de QuitoLindo Quito Lindo S.A.- 3. Presentar para conocimiento y aprobación del Directorio el mecanismo de desinversión de QuitoLindo Quito Lindo S.A., que deberá constar con los informes respectivos.- con Memorando No. BIESS-MM-DIRA-060-2015, de 26 de noviembre del 2015 (Anexo 1), nos dirigimos al abogado (...), en su calidad de Gerente General del BIESS solicitando que cumpla "en forma irrestricta" con los siguientes parámetros fundamentales: 1.- "Escoger el proceso de desinversión que mejor convenga a los intereses del Banco, procurando maximizar el valor de venta del inmueble en referencia. 2.- El proceso de desinversión que se escoja tendrá que ajustarse en todas sus fases a lo que establezcan las leyes y normas nacionales e institucionales que sean aplicables sobre la materia. 3.- La valoración que se efectúe del respectivo inmueble deberá tomar en cuenta no solamente los elementos atinentes al negocio en marcha, sino también lo que corresponda al valor del terreno en el que se asienta el inmueble, mismo que no podrá ser castigado en ninguna de sus partes constitutivas, para lo cual debería contarse con por lo menos tres criterios de peritos expertos evaluadores. 4.- Una vez ejecutada la desinversión, el Gerente General deberá hacer conocer al Directorio todos los informes emitidos por terceros y los contratos, acuerdos o actas de compromiso que haya suscrito con personas naturales o jurídicas externas, en el marco del proceso de desinversión. 5.- Lo dispuesto en el numeral precedente se cumplirá en la presentación del informe final que tendrá que ser entregado al Directorio dentro del término de cinco días de concluido el aludido proceso... Este informe contendrá además la relación detallada del proceso, los argumentos que sustentaron cada decisión tomada por la Gerencia General, así como los informes internos que sustentaron cada decisión que tomó sobre el asunto.”.- Luego, en sesión extraordinaria virtual No. 039-BIESS-2015, de 7 y 8 de diciembre de 2015, el Directorio del BIESS al atender el punto uno del orden del día "Conocimiento y aprobación del mecanismo de desinversión por subasta de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A."... mediante memorando No. BIESS-MM-DIRJ-019-2016 del 07 de abril del 2016 (Anexo 2), nos dirigimos al ingeniero (...) en su calidad de Gerente General del Banco para recordarle que el Directorio, en su sesión ordinaria del 30 de octubre del año 2015, entre otras emitió la Resolución No. 5 en cuyo numeral 2) se dispone que "El Gerente General presentará mensualmente a los señores Directores un informe de los avances del proceso de desinversión de QuitoLindo Quito Lindo S.A.". Al respecto, en uso de nuestra atribución señalada en el literal a) del artículo 17 del Código de Gobierno Corporativo y en vista de que a esa fecha desconocíamos del estado en el que se encontraba el indicado proceso de desinversión, requerimos al Gerente General, de modo urgente, se sirva presentar a conocimiento del Directorio un informe sobre el avance de la venta; sin embargo, el memorando referido no fue atendido,

mucho menos contestado. Se citó también la parte pertinente del acta resolutive de la Sesión Extraordinaria Virtual No. 39-BIESS-2015, de 07 y 08 de diciembre de 2015, aclarándose que aquella se fundamenta en el Memorando No. BIESS-E-GGEN-585-2015, de 03 de diciembre del 2015 con el que el abogado (...), a la fecha Gerente General del BIESS, dijo al Directorio que por corresponder a la valoración comercial otorgada y por ser beneficioso para los intereses de la institución, con base en la información técnica señalada y adjunta al referido memorando, el precio base para iniciar el proceso de puja y repuja, era de "TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOCIENTOS DOCE Dólares de los Estados Unidos de América (USD 37,435.212)"... Además, requerimos que en el informe final de la Gerencia General se presente un análisis en el que contraste las conclusiones y recomendaciones de los informes de las áreas internas del Banco que llevaron a la determinación del precio de referencia de la subasta realizada, con las conclusiones y recomendaciones tanto de la consultoría realizada por la firma PWC cuyos resultados fueron presentados al Directorio según consta del acta resolutive de la Sesión Ordinaria No. 37-BIESS-2015, de 19 de noviembre de 2015 (Tema 2 del orden del día "Presentación a los señores Directores de la valoración realizada por la compañía Price Waterhouse Coopers a las acciones de Quito Lindo - Quito Lindo S.A."), como del Memorando No. BIESS-E-GGEN-585-2015, de 03 de diciembre del 2015, suscrito por el abogado (...), Gerente General del BIESS a esa fecha, documentos que sirvieron de base para que el cuerpo colegiado emita su Resolución 1... Se requirió también que el informe final de la Gerencia General incluya un análisis en el que se contrasten las conclusiones y recomendaciones de los informes de las áreas internas del Banco que llevaron a la determinación del precio al que se adjudicó la venta, con las conclusiones y recomendaciones tanto de la consultoría realizada por la firma PWC como del Memorando No. BIESS-E-GGEN-585-2015 de 03 de diciembre del 2015, suscrito por el Gerente General del BIESS a esa fecha; y, que ese informe señale de manera expresa cuál es la modalidad de pago del precio pactado para la transacción y acompañar los informes que sirvieron de base para aprobar las condiciones de la venta; de ser el caso, informar respecto del plazo y la tasa, refiriendo los estudios que sirvieron para determinarlos.- Con ese antecedente, solicitamos también que, de no ser posible atender la convocatoria requerida, el Presidente del Directorio del BIESS se sirva analizar la posibilidad de que para el tratamiento de los temas referidos, se convoque e instale cuanto antes la sesión en la modalidad última propuesta; además, señalamos que de ser aceptada nuestra solicitud, agradeceríamos se digne solicitar al señor Gerente General que instruya a quien corresponda se adelante la preparación y entrega urgente de los informes y documentos correspondientes...".

La Delegada del Vicepresidente del Directorio del BIESS, así como los representantes de los Jubilados y Afiliados del período de gestión del 1 de enero de 2015 al 24 de mayo de 2016, en oficio BIESS-O-DIRJ-011-2016, de 14 de septiembre de 2016, indicaron:

verdad y justicia

“... el Manual de Montos e Instancias de Aprobación de las Operaciones de Crédito e Inversiones del BIESS en general y su artículo 2 en particular hacen relación a “las operaciones financieras de inversiones”; por lo tanto, excluyen taxativamente a las operaciones financieras de desinversión...”

Puntos de vista que no modifica el comentario de auditoría en virtud que de conformidad a lo indicado por el Coordinador Jurídico del BIESS, en memorando BIESS-E-CJUR-794-2015 de 27 de noviembre de 2015, que al tratarse de una desinversión y al no existir aprobada una Política de Desinversión, basados en el principio que en el campo del derecho las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen, y conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del MANUAL DE MONTOS E INSTANCIAS DE APROBACIÓN DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO E INVERSIONES DEL BIESS, que para el caso de inversiones realizadas en acciones de empresas cuando el monto es superior a 5 000 001 USD, será el Directorio del BIESS quien apruebe dichas operaciones.

Conclusiones

El Gerente General del BIESS, que intervino en el período de gestión del 16 de septiembre de 2015 al 27 de enero de 2016, acogiendo las recomendaciones que constan en los informes técnicos y legales, de los Gerentes de la Banca de Inversión, Riesgos y Jurídico y respaldado en la valoración realizada por la consultora Price Waterhouse Coopers, bajo el método de flujos de caja descontados, con un escenario optimista, solicitó al Presidente del Directorio del BIESS, con memorando BIESS-E-GGEN-585-2015, de 3 de diciembre de 2015, autorizar el establecimiento como precio base para iniciar el proceso de puja y repuja, en 37 435 212 USD, por ser beneficioso para los intereses de la institución.

El Directorio del BIESS, mediante acta resolutive de sesión extraordinaria virtual 039-BIESS-2015, de 7 y 8 de diciembre de 2015, en conocimiento del memorando BIESS-E-GGEN-585-2015, de 3 de diciembre de 2015, resolvió reconocer la competencia del Gerente General para fijar el precio base para la venta de las acciones de la compañía QUITOLINDO Quito Lindo S. A., otorgando atribuciones y competencias, resolución con la cual el Gerente General actuante, respaldó la modificación del precio base a 30 827 333,00 USD, para el inicio de la subasta serializada de oferta, para la venta del 100% de las acciones el 21 de abril de 2016.

Verifique y registre en el sistema.

El Gerente General del período de gestión del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, fijó el precio base en 30 827 333,00 USD, valor del patrimonio de la empresa, independientemente del informe de valoración de la compañía Price Waterhouse Coopers, tomó como referencia las recomendaciones de los Gerentes de Banca de Inversión, Riesgos y Jurídico, decisión que no puso en conocimiento de los miembros del Directorio del BIESS.

Recomendaciones

Al Presidente del Directorio del BIESS

1.- En coordinación con los miembros del Directorio, previo al otorgamiento de atribuciones y competencias al Gerente General, relacionadas a inversión y desinversión, consideraran las disposiciones legales vigentes además realizarán el seguimiento y supervisión al cumplimiento de las resoluciones aprobadas por este organismo, con la finalidad de que se cumplan en los términos y plazos previstos, precautelando los intereses del BIESS.

Al Gerente General del BIESS

2.- Previo a la fijación del valor base para inicio de subastas por venta de acciones de compañías propiedad del BIESS, en los procesos de desinversión, deberá considerar los informes de las Gerencias de Banca de Inversión y de Riesgos, Coordinador Jurídico, así como de los informes de consultores y profesionales contratados para efectuar la valoración, elevando a conocimiento del Directorio, para su aprobación y autorización considerando los montos establecidos para el efecto.

veo con el BIESS sp.



Ing Alba Ramos Idrovo
Directora de Auditoría de la Producción,
Ambiente y Finanzas, encargada