



CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

**DNA 3 - DIRECCIÓN NACIONAL DE AUDITORÍA DE DEUDA PÚBLICA Y
FINANZAS**

DNA3-0018-2019

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

INFORME CON INDICIOS DE RESPONSABILIDAD PENAL

Como parte del 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, se analizó los procesos de valoración negociación y venta del 100% del paquete accionario de la compañía QUITO LINDO Quito Lindo S.A.

- MPE ciento treinta y dos
013
the

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

ENTREGADO A LA UNIDAD JUDICIAL PENAL CON SEDE EN LA PARROQUIA INQUITO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, - 05-04-2024.

Como parte del 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, se analizó los procedimientos, valoración negociación y venta del 100% del paquete accionario de la compañía QUITO LINDO Quito Lindo S. A.

1

M 24

- MPT 01555
treinta y tres
dos 023

SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

BIESS	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
Cía. Ltda.	Compañía Limitada
DAPAyF	Dirección de Auditoría de la Producción, Ambiente y Finanzas
DNA3	Dirección Nacional de Auditoría de Deuda Pública y Finanzas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
USD:	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
S. A.	Sociedad Anónima
T+3	Tercer día bursátil hábil

ENTREGADO A LA UNIDAD JUDICIAL PENAL CON SEDE EN LA PARROQUIA INARQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA - 09-04-2024



- ciento treinta y cuatro -
75

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
CAPÍTULO I	
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	
Motivo de la acción de control	1
Objetivos de la acción de control	1
Alcance de la acción de control	1
CAPÍTULO II	
DESARROLLO DE LOS HALLAZGOS CON INDICIOS	
Proceso de venta de acciones de compañía QUITOLINDO Quito Lindo S.A, mediante subasta serializada de oferta a través de Bolsa de Valores	2
CAPÍTULO III	
CONCLUSIONES	20

ENTREGADO A LA UNIDAD JUDICIAL PENAL CON SEDE EN LA PARROQUIA INAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, -05-04-2024.

7 au

CAPÍTULO II

DESARROLLO DE LOS HALLAZGOS CON INDICIOS

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 prestara 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 señores Fernando Cordero Cueva, Leonardo Vicuña Izquierdo, Bolívar Cruz Huilcapi, Omar Serrano Cueva, miembros del Directorio del BIESS con Resolución BIESS-011-2013, de 6 de junio de 2013 (Anexo 1), 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 (Anexo 2), comunicó al señor Gerente General del BIESS, su pronunciamiento

pos

- Mel de los treinta
Ciro

sobre la 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 25 de agosto de 2014 (Anexo 3), 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.

frase

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, Carlos Santiago Garcés Burbano, 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 Álvaro Fernando Andrade Ruiz, lo siguiente:

Memorando BIESS-E-CJUR-456-2015 (Anexo 4).

"... 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 (Anexo 5).

"... 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, Jesús Patricio Chanabá Paredes, con memorando BIESS-E-GINV-866-2015, de 31 de julio de 2015 (Anexo 6), comunicó al Presidente del Directorio del BIESS, Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, que mediante memorando BIESS-E-CJUR-482-2015 de 24 de julio de 2015 (Anexo 5), 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

C. A. U. E. S.

- mil quinientos treinta y seis -
06

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 informo:

"... 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 (Anexo 7), 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 (Anexo 8), 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 señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, Gerente General del BIESS, con memorando BIESS-E-GGEN-0491-2015, de 2 de octubre de 2015 (Anexo 9), designó al señor Ives Emerson Cadena Rodríguez, Gerente de la Banca de Inversión, la estructuración del proceso de desinversión, el mismo que inició con la contratación de:

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]
[Circular stamp]

Compañías especializadas en valoración de empresas, Estudio Jurídico y Perito valuador, los cuales luego del proceso de selección, fueron:

Contratación	Empresa / Persona
Empresa especializada en valoración de empresas.	PwC Asesores Empresariales Cía. Ltda.
Estudio Jurídico.	Profilegal.
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

Seis

- nel ciento treinta y ocho
07
Dieste

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

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

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 señor Carlos Santiago Garcés Burbano, Coordinador Jurídico del BIESS, con memorando BIESS-E-CJUR-794-2015 de 27 de noviembre de 2015 (Anexo 10), informó al señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, 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 \$5'000.0001 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 señor Galo Teodoro García Cárdenas, Gerente de Banca de Inversión del BIESS, con memorando BIESS-E-GINV-1457-2015, de 27 de noviembre de 2015 (Anexo 11), informó al señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, Gerente General, sobre el proceso de venta de acciones de QUITOLINDO Quito Lindo S.A., lo siguiente:

51.16

"...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 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 señor Milton Roberto Lucero Yépez, Gerente de Riesgos del BIESS, con memorando BIESS-E-GRIE-594-2015, de 3 de diciembre de 2015 (Anexo 12), remitió al señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, 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 señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, 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 (Anexo 13), solicitó al señor Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, 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 (Anexo 14),

OCH -

- Mil ciento treinta y nueve -
08
Cao

que estipula: "... e) Decidir sobre la enajenación de activos del BIESS, de acuerdo a los niveles de autorización reglamentados..."

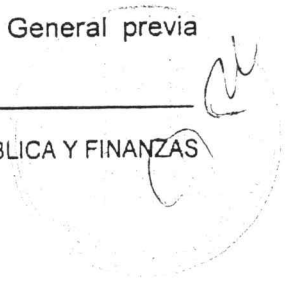
En atención a lo solicitado por el señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, Gerente General, los señores Richard Gonzalo Espinosa Guzmán; Patricio René Rivera Yáñez, Gabriela Valeria Robalino Aguirre; y, Luis Efraín Cazar Moncayo, miembros del Directorio del BIESS, mediante acta resolutive de sesión extraordinaria virtual 039-BIESS-2015, de 7 y 8 de diciembre de 2015 (Anexo 15), resolvieron:

"...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. (Anexo 16), 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 (Anexo 17), 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 señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, Gerente General previa

RECIBO



autorización de los miembros del Directorio del BIESS, con memorando BIESS-E-GGEN-603-2015, de 21 de diciembre de 2015 (Anexo 18), informó y dispuso al señor Galo Teodoro García Cárdenas, 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 señor Danilo Bernardo Ortega Salazar, Gerente General del BIESS, en oficio circular BIESS-OF-GINV-216-2016, de 26 de febrero de 2016 (Anexo 19), 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.

DIEZ ←

- Meli...
a...
09
H...
0

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 Danilo Bernardo Ortega Salazar, mediante oficios BIESS-OF-GINV-326-2016 y BIESS-OF-GINV-324-2016 de 31 de marzo de 2016.

El señor Galo Teodoro García Cárdenas, Gerente de la Banca de Inversión del BIESS, comunicó al señor Danilo Bernardo Ortega Salazar, Gerente General, con memorando BIESS-MM-GINV-0365-2016, de 11 de abril de 2016 (Anexo 22), en alcance al memorando BIESS-E-GINV-1457-2015 de 27 de noviembre de 2015 (Anexo 23), 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 Múltiples 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 (Anexo 22), 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

ENCLE E

Handwritten signature and stamp area.

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 señor Milton Roberto Lucero Yépez, Gerente de Riesgos, con memorando BIESS-MM-GRIE-189-2016, de 19 de abril de 2016 (Anexo 24), remitió al señor Danilo Bernardo Ortega Salazar, Gerente General del BIESS, el Informe de desinversión de acciones BIESS-IF-GRIE-020-2016 (Anexo 25), 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 ratificó 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 señor Galo Luis Fernando García Calderón, Coordinador Jurídico, con memorando BIESS-MM-CJUR-215-2016, de 20 abril de 2016 (Anexo 26), 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..."

Pólc' ←

- APL. Dto
Cárdenas y JMO
Dize

El señor Danilo Bernardo Ortega Salazar, Gerente General del BIESS, con oficio BIESS-OF-GGEN-0294-2016, de 20 de abril de 2016 (Anexo 27), 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 señor Danilo Bernardo Ortega Salazar, Gerente General en memorando BIESS- M-GGEN-0099-2016, de 21 de abril 2016 (Anexo 28), informó y dispuso al señor Galo Teodoro García Cárdenas, 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 Galo Teodoro García Cárdenas, en memorando BIESS-MM-GINV-0404-2016, de 21 de abril de 2016 (Anexo 29), informó al Gerente General Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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 (Anexo 28).

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

TAGCC

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 (Anexo 30), 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 (Anexo 30), 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 (Anexo 31).

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 (Anexo 31).

CATONIC ✓

- Mtl ciento cuarenta y dos
H. J. A. G.
EUG

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

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 (Anexo 32).

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 (Anexo 31)

Con oficio 15989 DAPAYF de 15 de junio de 2016 (Anexo 33), se solicitó al Presidente del Directorio del BIESS Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, 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 Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, 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:

Quito

- 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, Galo Teodoro García Cárdenas, mediante memorando BIESS-E-GINV-1457-2015 de 27 de noviembre de 2015 (Anexo 23) , sugirió al Gerente General del BIESS, Christian Bucheli Albán Mestanza, 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, Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, con memorando BIESS-E-GGEN-585-2015, de 3 de diciembre de 2015 (Anexo 13), 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 (Anexo 15), 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 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, Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza, en atención a la resolución del Directorio, con memorando BIESS-E-GGEN-603-2015, de 21 de diciembre de 2015 (Anexo 18), indicó al Gerente de Banca de Inversión, Galo Teodoro García Cárdenas, 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.

DIC 2015

- mil ciento tres
cuarenta y tres
123
DCCC

- El Gerente General del BIESS, Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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 (Anexo 19), 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, Galo Teodoro García Cárdenas, Gerente de Riesgos, Roberto Lucero Yépez; y, Coordinador Jurídico, Galo Luis García Calderón, con memorandos BIESS-MM-GINV-0365-2016 (Anexo 22), BIES-MM-GRIE-189-2016 (Anexo 24) y BIESS-MM-CJUR-215-2016 (Anexo 26) de 11, 19 y 20 de abril de 2016, respectivamente, comunicaron al Gerente General del BIESS, Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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 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

ENTREGADO A LA COMISIÓN DE FISCALÍA EN EL PAÍS DE QUITO, PROVINCIA DE QUITO, 10/04/2016

DISCUSIÓN

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, Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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 (Anexo 28), 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, Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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 (Anexo 30), 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 Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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

DICCIONARIO ←

- M1 ciento cuarenta y cuatro -
132
Fresco

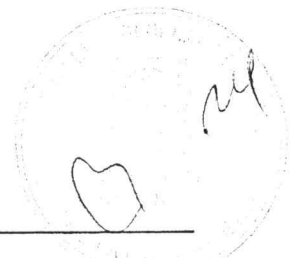
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

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, Danilo Bernardo Ortega Salazar, 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.

Dirección

ENTREGADO A LA UNIDAD JUDICIAL PENAL CON SEDE EN LA PARROQUIA INAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PASANDO POR PLANCHA. 05-04-2016



CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

- En base al Memorando 585 de 3 de diciembre de 2015, (Anexo 13) dirigido al señor Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, Presidente del Directorio, por el señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza Gerente General del BIESS en el período de gestión 16 de septiembre de 2015 al 27 de enero de 2016, quien solicitó establecer el precio base para iniciar el proceso de puja y repuja de 37 435 212 USD considerando los informes jurídicos, de la Banca de inversión y de riesgos, así como, los resultados del informe de la Consultora PwC;(Anexo 31) el Directorio del BIESS, aprobó el mecanismo de desinversión de las acciones del Hotel Quito de propiedad del BIESS mediante Resolución 1 del Acta Resolutiva 039-BIESS-2015 (Anexo 15), que entre otros puntos resolvió, respetar la competencia del 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, en el informe emitido por la empresa especializada para la valoración del negocio, y bajo criterios de rentabilidad acordes al giro del negocio del BIESS.
- El señor Danilo Bernardo Ortega Salazar, Gerente General del BIESS del periodo de gestión del 28 de enero al 24 de mayo de 2016, estableció el valor base de la subasta cursátil del paquete accionario del Hotel Quito de propiedad del BIESS, en 30.827.333,00 USD, según consta en el memorando BIESS-MM-GGEN-0099-2016 de 21 de abril de 2016 (Anexo 28), sin los sustentos económicos, técnicos ni legales, que justifique la disminución de 6 607 879 USD, del precio base para iniciar el proceso de puja y repuja de 37 435 212 USD, establecido por el señor Christian Marcelo Bucheli Albán Mestanza Gerente General del BIESS, perjudicando los intereses institucionales en lugar de procurar maximizar el valor de la venta, a fin de obtener los mejores resultados en esta operación; el nuevo precio base de la subasta del paquete accionario no fue puesto en conocimiento ni contó con la autorización del Directorio.

verano C

- mit crédito
a la venta y encc
143
ORTORCO

- La subasta serializada de oferta se negoció a través de la Bolsa de Valores de Quito, el 21 de abril de 2016, de contado, con fecha valor T+3, es decir que el plazo para su cumplimiento fue de tres días hábiles bursátiles, esto es hasta el 26 de abril de 2016; sin embargo, el mismo día de la negociación se incumplió los términos de la oferta respecto al plazo de la operación bursátil y sin justificación técnica, (Anexo 30) el Gerente General del BIESS Danilo Bernardo Ortega Salazar, mediante la suscripción de la carta de compromiso con el representante de la Casa de Valores Compradora, prorrogó el plazo en 15 días bursátiles, esto es hasta el 17 de mayo de 2016, fecha en la que el señor Danilo Bernardo Ortega Salazar Gerente General y la Empresa ganadora China Road and Bridge Corporation, suscribieron el contrato de compra venta de acciones, (Anexo 31) en el cual se establece la forma de pago con un abono 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., beneficiando al comprador al extender el plazo en 120 días hábiles, cambiando la modalidad de la negociación con la cual se liquidó la venta de las referidas acciones.
- El señor Richard Gonzalo Espinosa Guzmán, Presidente del Directorio del BIESS, no se pronunció respecto al pedido realizado por el señor Christian Buchelli Alban Mestanza, Gerente General en el cual solicitó autorizar como precio base para iniciar el proceso de puja y repuja el valor de 37 435 212 USD, (Anexo 13); tampoco realizó la supervisión y seguimiento al proceso de subasta bursatil, no cumplió ni hizo cumplir la Resolución 1 del Acta Resolutiva 039-BIESS-2015 de la Sesión Extraordinaria Virtual realizada el 7 y 8 de diciembre de 2015, (Anexo 15), a fin de que se determine el precio base para la venta de las acciones del Hotel Quito, sustentado en análisis económicos, técnicos jurídicos y de riesgo, bajo criterios de rentabilidad acordes al giro del negocio del BIESS, permitiendo que se disminuya el precio base en 6 607 879 USD, perjudicando los intereses institucionales.

VECI-764 UN O

ENTREGADO A LA FISCALÍA NACIONAL DE AUDITORÍA DE DEUDA PÚBLICA Y FINANZAS DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA - 0344204



Por los hechos relatados, que constituyen indicios de responsabilidad penal, en cumplimiento de lo previsto por los artículos 65 y 67 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, se remitirá este informe a la Fiscalía, a fin de que ésta, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, de encontrar mérito, ejerza la respectiva acción penal.

VERIFICADO Y DRS ✓

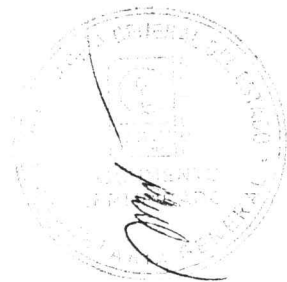
[Handwritten signature of Dr. Nelson Dueñas López]

Dr. Nelson Dueñas López
Director Nacional de Auditoría de
Deuda Pública y Finanzas

CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO - SECRETARÍA GENERAL.- Certifico que el informe DNA3-0018-2019 con Indicios de Responsabilidad Penal que antecede, contenido en catorce (14) fojas útiles, es fiel copia del original que reposa en el archivo de esta Institución, al que me remito en caso de ser necesario.- Quito, 05 de abril de 2024.

[Handwritten signature of Dr. Marcelo Mancheno Mantilla]

Dr. Marcelo Mancheno Mantilla
Secretario General



GSC/DIR/WRP
2024-04-05

ENTRE LA UNIDAD JUDICIAL PENAL CON SEDE EN LA PARRQUIA DE SAN DOMINGO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA - 05-04-2024