MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL Y REVISIÓN DE LA APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS

Quito, 06 de noviembre de 2019

"CONSULTORÍA DEL SERVICIO DE AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PROYECTO SOLUCIONES DE VIVIENDA PARA HOGARES POBRES Y VULNERABLES, POR LOS PERIODOS DE LOS AÑOS 2019, 2020, 2021; Y PARA REALIZAR LA REVISIÓN DE LA APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS DE LOS DESEMBOLSOS NO JUSTIFICADOS POR LOS PERIODOS DE LOS AÑOS 2019, 2020, 2021 y 2022, EN VIRTUD DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO No. 4788/OC-EC, SUSCRITO ENTRE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y EL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO BID Y CONTRATO DE PRÉSTAMO SUSCRITO ENTRE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y LA AGENCIA FRANCESA DE DESARROLLO"

I. ANTECEDENTES

La Constitución de la República del Ecuador establece en su artículo 30 que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica". Adicionalmente, en el artículo 375 determina que: "El Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para la cual: (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad, interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos".

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 3, publicado en Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1992, suscrito por el Presidente Constitucional de la República en esa fecha, se crea al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que hasta la presente fecha cuenta con 23 oficinas técnicas a nivel nacional.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 051-15 de 27 de noviembre de 2015, publicado en la Edición Especial del Registro Oficial 515 del 25 de noviembre del 2016, la Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arq. María de los Ángeles Duarte en esa fecha, expidió la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 020-18 publicado en el Registro Oficial N° 347 - Suplemento 15 de octubre de 2018 se expide la reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, emitida mediante Acuerdo Ministerial No. 051-15.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Decreto Ejecutivo No. 681, suscrito el 25 de febrero del 2019, se emite el "Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del Programa de Vivienda de Interés Social y Público en el marco de la intervención emblemática "Casa para Todos", cuyo objetivo es facilitar el otorgamiento de facilidades e incentivos dirigidos a favorecer el acceso a vivienda, digna y adecuada a los ciudadanos ecuatorianos, con énfasis en la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, así como a los núcleos familiares de ingresos medios y bajos, que presentan necesidad de vivienda propia, asegurando un hábitat seguro e inclusivo.

Mediante oficio No. SENPLADES-2018-1381-OF del 30 de noviembre del 2018, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo otorga el dictamen de prioridad, al Proyecto en mención, con CUP 185500000.0000.383651;y mediante oficio SENPLADES-SIP-2019-0388-OF del 30 de mayo del 2019, la Secretaria de Inversión Pública emite el dictamen de actualización de prioridad; con Acuerdo Ministerial Nro. 002-19 del 22 de enero de 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda identifica y declara al Proyecto de vivienda Casa Para Todos, como Proyecto Emblemático de Intervención Nacional. El Proyecto de Inversión denominado "Proyecto de Vivienda Casa Para Todos –CPT" tiene como objetivo "Dotar de vivienda de interés social, digna y adecuada, a las /los ciudadanas/os ecuatorianos, en énfasis en la población en pobreza y vulnerabilidad; así como en los núcleos familiares de menores ingresos económicos que presentan necesidad de vivienda propia, asegurando un hábitat seguro e inclusivo", con un plazo de ejecución de 10 años, desde el año 2019 hasta el año 2028.

El 12 de julio de 2019, se suscribió el contrato de préstamo Nro. 4788/OC entre la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en su calidad de administrador de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD), para el financiamiento del Proyecto "Soluciones de Vivienda para Hogares Pobres y Vulnerables" Primera Operación Individual bajo la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) EC-O0004, Programa Sectorial Casa para Todos, en el cual el Organismo Ejecutor es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI.

Conforme lo estipulado en la Cláusula 4.02 del Capítulo IV del Contrato de Préstamo-Estipulaciones especiales, señala: "El Prestatario, actuado por intermedio del MIDUVI, será el Organismo Ejecutor del Proyecto (...)"

El numeral 1.01 del Anexo Único del Contrato de Préstamo, indica que: "Los objetivos específicos del Proyecto son: (i) disminuir el déficit habitacional cuantitativo entre los hogares en áreas rurales de los dos últimos quintiles de ingreso del país, priorizado por hogares con indicadores de vulnerabilidad específicos; (ii) igual que el primero, pero focalizado en los hogares en áreas urbanas; y (iii) optimizar los procesos institucionales del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

La sección II del documento mencionado anteriormente el Proyecto comprende los siguientes componentes:

- Componente 1. Subsidio para construcción de vivienda nueva en terreno propio en áreas rurales y urbanas.
- Componente 2. Subsidios parciales para la adquisición de vivienda Urbana.
- Componente 3. Fortalecimiento del MIDUVI

Y en su numeral 2.05 "Otros Costos", de mismo documento se estipula: "Con recursos del Proyecto se financiará costos de evaluación y monitoreo, auditorías, administración e imprevistos".

La Sección IV Ejecución del Anexo único señala:

"4.01. El Organismo Ejecutor del Proyecto será el MIDUVI que designará a un Equipo de Gestión (EDG) de dedicación exclusiva al provecto en su oficina matriz. Este equipo constará de seis personas: un coordinador general que será apoyado por especialistas en las áreas administrativa y financiera, construcción de vivienda, manejo de datos y adquisiciones, vivienda social e inclusión de personas con discapacidad (...)".

4.02 La sede matriz del MIDUVI será responsable de: (i) administrar los recursos financieros y supervisar los aspectos fiduciarios; (ii) planificar la ejecución del Proyecto, preparar los Planes de Ejecución Planes Operativos Anuales (POA), y actualizar el Plan de Adquisiciones (PA); (iii) contratar y supervisar las consultorías, servicios, bienes y obras; (iv) supervisar y monitorear el avance de ejecución del Proyecto; (v) preparar y tramitar pagos; (vi) preparar estados financieros y solicitudes de desembolso; (vii) mantener y monitorear el sistema de datos; (viii) evaluar el impacto del Proyecto; y (ix) supervisar el cumplimiento del ROP, entre otras.

4.03 Las Direcciones Provinciales del MIDUVI (DP) serán responsables; (i) de gestionar los subsidios mediante el uso de SIIDUVI; (ii) de supervisar el cumplimiento del ROP; articulado a la sede matriz del MIDUVI; y (ii) por el seguimiento y monitoreo de la calidad de las viviendas.

4.04 El MIDUVI podrá llevar adelante la construcción de viviendas con subsidio total a través de las empresas públicas. El ROP incorporará las condiciones necesarias para la participación de dichas empresas".

Mediante oficio Nro. STPE-SIP-2019-0662-OF de 21 de agosto de 2019, el Subsecretario de Inversión Pública remite al Arq. Guido Esteban Macchiavello Almeida, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda el Dictamen de actualización de prioridad para el "Proyecto de Vivienda Casa Para Todos".

Costo del Proyecto, plan de financiamiento

La distribución de los recursos del Préstamo se encuentra detallada de la siguiente manera:

Cuadro: Costo y financiamiento
(En US$)

PROYECTO EMBLEMÁTICO DE VIVIENDA "CASA PARA TODOS"	FINANCIAMIENTO	
SEGMENTOS	**BID**	**AFD[1]**
Componente I.-Subsidios para construcción de vivienda nueva en terreno propio en áreas rurales y urbanas (Segmento 1)	**$ 44.000.000**	**$ 40.000.000**
1A. Entrega de subsidios para construcción de vivienda nueva en terreno propio	$ 39.000.000	$ 35.000.000
Entrega de incentivo para obras de agua y saneamiento ambiental	$ 3.600.000	$ 3.000.000
Entrega de incentivo para titulación de terreno	$ 1.400.000	$ 2.000.000
Componente II.- Subsidios parciales para la adquisición de vivienda urbana (Segmento 2)	**$ 44.000.000**	**$ 14.000.000**
2B. Entrega de subsidio inicial USD 6.000, para viviendas con crédito hipotecario	$ 44.000.000	$ 14.000.000
Fortalecimiento del MIDUVI	**$ 5.900.000**	**$ -**
Administración, evaluación y monitoreo, auditorías	$ 2.000.000	
Fortalecimiento del MIDUVI, arquitectura e infraestructura tecnológicos	$ 3.900.000	
TOTAL	**$ 93.900.000**	**$ 54.000.0**

Cabe indicar que la AFD participará en el Proyecto a través de un cofinanciamiento paralelo.

A. AUDITORÍA EXTERNA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL

A continuación se describen los términos de referencia para la contratación de la auditoría externa de los Estados Financieros de propósito especial del Proyecto:

Objetivo

El objetivo de esta auditoría externa es obtener del Auditor[2] i) una opinión sobre si los Estados Financieros han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con los requerimientos del marco de información financiera aplicable[3]; y, ii) suministrar información relacionada con la evaluación del sistema de control interno, que deberá efectuar con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría.

Estados financieros del Proyecto

Los estados financieros del Proyecto, comprenden: 1) el Estado de Inversiones Acumuladas de los periodos 2019, 2020, 2021; 2) el Estado de Efectivo Recibido y Desembolsos Efectuados por el periodo a auditar, ambos presentados en forma comparativa con los estados financieros del periodo

[1] Corresponde únicamente a la parte del contrato de AFD que financia los componentes comunes con BID.
[2] Se utiliza el término "Auditor" para referirse a una Firma de Auditoría Independiente o una Entidad Fiscalizadora Superior.
[3] Dicho marco podrían ser las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) u otra que aplique de acuerdo a la legislación vigente en el país de que se trate.

anterior auditado; y 3) Las notas a los estados financieros, presentadas igualmente en forma comparativa, que forman parte de los mismos y que deberán contener, entre otros, el resumen de las políticas y normas contables significativas, conciliaciones respectivas, y otras notas explicativas que la Administración considere necesario adjuntar a los Estados Financieros indicados.

Responsabilidad de preparación de los estados financieros de propósito especial

La Administración del Proyecto[4] es responsable de la preparación y presentación de los Estados Financieros mencionados en el punto anterior, así como las notas a los estados financieros del Proyecto y las conciliaciones respectivas en caso que correspondan. Estos deben prepararse con base en los requerimientos establecidos en el capítulo VII de las Normas Generales del Contrato de Préstamo Nro. 4788/OC-EC y en el Instructivo de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el BID. Además, es responsable de establecer aquellos controles internos que considere necesarios para permitir la preparación de tales estados financieros estén libres de distorsiones significativas debido a fraude o error.

En cumplimiento con la NIA 580 "Declaraciones Escritas", la Administración deberá proporcionar al Auditor Externo una declaración por escrito (Carta de Representación) que manifieste, entre otros aspectos: a) el cumplimiento con el marco de preparación de la información financiera aplicable; b) que ha proporcionado a los Auditores toda la información y el acceso a ella, de conformidad con los términos de referencia; c) que todas las transacciones han sido registradas; d) que se ha seguido lo dispuesto en la Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID y el Instructivo de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el BID.

Alcance y normas a aplicar

La auditoría se llevará a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría[5]. Estas normas requieren que el Auditor cumpla con requerimientos éticos de independencia, y de control de calidad y que planifique y realice la auditoría para obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas significativas. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Se espera que el Auditor preste especial atención a los siguientes temas, sin que ello signifique la no aplicación del total de las Normas Internacionales de Auditoría:

a) NIA 240 "Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de Estados Financieros con Respecto al Fraude". El auditor debe identificar y valorar los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros debido a fraude y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a dichos riesgos, mediante el diseño e implementación de respuestas apropiadas.

[4] Se utiliza el término "Administración del Proyecto" para referirse a la "Gerencia o Coordinación del Proyecto"
[5] Si bien se promueve la aplicación de las NIA, es posible que el trabajo del auditor pueda enmarcarse en las Normas de auditoría Internacionales de Entidades Fiscalizadoras Superiores emitidas por INTOSAI (ISSAIs), o las normas nacionales, estándares y sus prácticas que sean compatibles con Normas Internacionales de Auditoría, lo cual debe ser divulgado claramente en el Dictamen de Auditoría.

b) NIA 250 "Consideración de las Disposiciones Legales y Reglamentarias en la Auditoría de Estados Financieros". El Auditor debe reconocer que el incumplimiento por la Entidad con las leyes y los reglamentos puedan afectar materialmente los Estados Financieros al diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría y en la evaluación y comunicación de los resultados del mismo;
c) NIA 260 "Comunicación con los responsables del Gobierno de la Entidad". El Auditor debe comunicar al gobierno de la entidad sobre sus responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros, así como una descripción general del alcance y cronograma de auditoría; y comunicar oportunamente sobre hechos significativos y relevantes observados.
d) NIA 315 "Identificación y Valoración de los Riesgos de Incorrección Material debido al fraude o error tanto en los estados financieros como en las afirmaciones, mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno, incluido su control interno, con la finalidad de proporcionar una base para el diseño y la implementación de respuestas a dichos riesgos.
e) NIA 330 "Respuestas del Auditor a los Riesgos Valorados". El Auditor debe obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada a los riesgos valorados de incorrección material mediante el diseño e implementación de respuestas adecuadas a dichos riesgos.
f) NIA 510 "Trabajos iniciales de Auditoría – Saldos Iniciales": En caso de ser primera auditoría por parte de la firma auditora, el auditor debe obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a si los saldos de apertura contienen incorrecciones que puedan afectar de forma material los estados financieros del Proyecto del periodo a ser auditado.

Para comprobar el cumplimiento de los Acuerdos y Requisitos de Gestión Financiera del Proyecto, se espera que el Auditor, en el marco de las NIAs lleve a cabo pruebas y/o procedimientos[6] para confirmar, entre otros, que:

a) Los fondos externos han sido utilizados de conformidad con las condiciones de los Contratos de Préstamo Nro. 4788/OC-EC y el Contrato de Préstamo con AFD[7] de financiamiento pertinentes.
b) Los fondos de contrapartida o de otros co-financiadores, cuando aplique, han sido provistos y utilizados de conformidad con los Contratos de Préstamo Nro. 4788/OC-EC y Contrato de Préstamo con AFD de financiamiento pertinentes.
c) Los bienes, obras y servicios financiados se han adquirido de conformidad con las Políticas y Procedimientos de Adquisiciones del Banco[8] u otra que sea aceptable por el Banco; el auditor debería realizar las inspecciones físicas que fueran necesarias de acuerdo con sus consideraciones de riesgo.
d) Los documentos justificativos necesarios, registros y cuentas se han mantenido con respecto a todas las actividades y gastos del Proyecto.
e) La conversión de moneda local a dólares se ha realizado de acuerdo a lo requerido en el contrato de préstamo en el capítulo V. de las Normas Generales.
f) Los controles internos del Proyecto relacionados con la elaboración de la información financiera, han sido evaluados en su diseño y funcionamiento mediante comprobaciones de

[6] Esta referencia debe ser considerada enunciativa y no pretende definir los procedimientos que el Auditor debe aplicar en aplicación de NIA.
[7] Corresponde únicamente a la parte del contrato de AFD que financia los componentes comunes con BID.
[8] Dependiendo de la complejidad de las actividades, el Auditor puede considerar la inclusión de expertos técnicos durante los trabajos de auditoría. En casos que se incluyan expertos, se espera que el Auditor cumpla con la Norma internacional de Auditoría 620 "Uso del trabajo de un experto".

la efectividad de los mismos. Estas comprobaciones se efectuarán conforme a los requerimientos de la NIA 315 "Identificación y Valoración de los Riesgos de Incorrección Material mediante el Conocimiento de la Entidad y de su Entorno. El auditor obtendrá conocimiento del control interno relevante para la auditoría. La principal consideración del auditor es si, y cómo, un control específico previene o detecta y corrige incorrecciones materiales en las transacciones, o información a revelar y sus aseveraciones relacionadas. Además, debe comunicar adecuadamente a los responsables del gobierno de la entidad y a la dirección las deficiencias en el control interno identificadas durante la realización de la auditoría que a su juicio considere de importancia suficiente aplicando la NIA 265 "Comunicación de las Deficiencias en el Control Interno a los Responsables del Gobierno y a la Dirección de la Entidad".

g) Los fondos transferidos por el BID y AFD a la cuenta y/o las sub-cuentas del Tesoro, han sido transferidos a las cuentas bancarias previstas en los Contratos de Préstamo y/o Reglamento Operativo del Programa - ROP, de forma oportuna y estos recursos permanecen en dichas cuentas o han sido utilizados de conformidad con los Contratos de Préstamo y el ROP.

Los controles internos abarcan cinco componentes clave que se indican a continuación:

1. Entorno (o ambiente) de control.
2. Proceso de valoración del riesgo por la entidad.
3. Sistemas de información incluyendo al sistema contable.
4. Actividades de control.
5. Seguimiento (o monitoreo) de los controles.

Informes de auditoría

Es requerido que el Auditor emita los siguientes informes:

i. **Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros.** Que contendrá una opinión sobre si los estados antes referidos, han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con el marco de información financiera aplicable y de acuerdo con los requerimientos establecidos en el capítulo VII de las Normas Generales del Contrato de Préstamo Nro. 4788. El informe deberá ser elaborado por el Auditor en el marco de los requerimientos establecidos en la NIA 800 (Revisada). (Ver modelo en el Anexo 1A[9])

ii. **Informe de Control Interno.** En este informe o también denominado Carta a la Gerencia, el Auditor deberá entregar a la máxima autoridad del Prestatario y/o del OE información relacionada con la evaluación del sistema de control interno, que deberá efectuar con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría, aplicable al examen de los estados financieros. En el mismo se describirán las principales observaciones que surjan de dicha evaluación, así como cualquier otro hallazgo encontrado en el transcurso de la auditoría.

En el caso de la auditoría de proyectos financiados por el Banco, éste requiere que dicho informe señale aspectos así como plantear recomendaciones, sobre temas tales como:

[9] El informe debe ser preparado según lo estipulado en la NIA 800. El modelo sugerido en el Anexo 1A debe ser considerado como una referencia

a) Comentarios y observaciones sobre los registros contables, y los procesos que se examinaron en el curso de la auditoría.
b) Deficiencias específicas y áreas de debilidad en los sistemas y controles.
c) Desviaciones respecto a las políticas y prácticas de contabilidad aplicadas
d) Casos de incumplimiento con los términos del Contrato de Préstamo de financiamiento pertinente.
e) Gastos que se consideran no elegibles y que han sido pagados de la cuenta designada o reclamados por el Banco mediante devolución.
f) Gastos que no cumplan con las leyes fiscales u otras aplicables en el país.
g) Asuntos que han llamado la atención durante la auditoría que podrían tener un impacto significativo en la ejecución del Proyecto.
h) Estado de situación del cumplimiento a recomendaciones de auditoría de períodos anteriores, incluyendo solamente aquellas recomendaciones que no se hayan cumplido o que se encuentren parcialmente cumplidas.
i) Una evaluación del nivel de riesgo que representan los hallazgos, incluyendo los comentarios del cliente.

Usuarios previstos del Informe y restricción de uso y distribución

El Informe del Auditor debe á manifestar que los Estados Financieros son preparados por la Administración para asistir al Proyecto "Soluciones de Vivienda para Hogares Pobres y Vulnerables en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Contrato de Préstamo Nro. 4788/OC-EC y en el Instructivo de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el BID. Como resultado de esto, los estados financieros pueden no ser adecuados para otro propósito. El Informe del Auditor sobre los estados financieros e Informe de Control Interno, los cuales se presentan por separado, están destinados únicamente para el Organismo Ejecutor del Proyecto y el BID.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con la Política de Acceso a la Información del BID, los Informes de auditoría de Estados Financieros de Proyectos que el Banco reciba van a ser clasificados como documentos públicos[10].

Información disponible

El Prestatario y/o el OE brindará al Auditor acceso ilimitado a toda la información y explicaciones consideradas necesarias para facilitar la auditoría, incluyendo los documentos legales, los informes de preparación y supervisión del Proyecto, los informes de los exámenes e investigaciones, correspondencia e información de cuentas de crédito. El Auditor también puede solicitar, por escrito, la confirmación de los montos desembolsados y saldos disponibles en los registros del Banco.

Adicionalmente, como parte del proceso de planeación del trabajo del Auditor, éste deberá tener acceso y conocer los documentos básicos relacionados con la operación. Estos son, entre otros:

a) Contrato de préstamo.

[10] La publicación de EFAs aplica para proyectos aprobados a partir de 1 de enero de 2011.

b) Las normas y procedimientos a ser observados para la contratación de obras y/o contratación de bienes y servicios de consultoría financiados con recursos del Banco o por recursos de contrapartida local;
c) Lineamientos del modelo de gestión basado en riesgo y desempeño;
d) Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID (OP-273 vigente);
e) Instructivo de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el BID;
f) Instructivo de Desembolsos para Proyectos Financiados por el BID; y
g) Esquema de Supervisión Fiduciaria del Programa (anexo de la propuesta de préstamo) y Reglamento operativo o de crédito de la operación.
h) Informes semestrales de desempeño
i) Informe de auditoría anterior en el caso de que el período anterior hubiera sido auditado por otros auditores.
j) Conciliación entre los montos desembolsados y justificados que figuran en los registros del Proyecto con los del Banco, incluyendo las explicaciones de las diferencias cuando corresponda; así como, la conciliación de la cuenta especial donde se administran los fondos del Proyecto.

Se sugiere al Auditor que se reúna con miembros del Organismo Ejecutor, y con el equipo de Proyecto del Banco, al inicio y al final de sus labores, o cuando se considere necesario, y discuta asuntos relacionados con el examen.

B. REVISIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS SOBRE LOS DESEMBOLSOS DEL PROYECTO

Objetivo o naturaleza del trabajo

El objetivo del trabajo es que el auditor lleve a cabo procedimientos que la entidad contratante, el BID y el auditor hayan acordado previamente; y, de su aplicación, informe los resultados y hallazgos.

Dichos procedimientos se realizarán sobre los subsidios e incentivos para vivienda nueva otorgados por el MIDUVI y pagados con recursos del BID y AFD[11], durante los periodos 2019, 2020, 2021, 2022 incluidos en las solicitudes de desembolso y justificaciones que la Administración del Programa preparará y presentará al BID dentro del periodo especificado en el Artículo 7.03. de las Normas Generales del Contrato de Préstamo Nro. 4788/OC-EC.

El auditor no emitirá una opinión o conclusión con un nivel de seguridad; y serán los usuarios del informe quienes evalúen los resultados del mismo y obtengan sus propias conclusiones.

Este trabajo será efectuado para asistir al Organismo Ejecutor en su presentación del mismo ante el BID, para su evaluación interna sobre la suficiencia de documentación de respaldo de los subsidios e incentivos para vivienda pagados con recurso del BID y AFD, durante los períodos 2019, 2020, 2021, 2022 incluidos en las solicitudes de desembolso y justificaciones, acorde a los requerimientos del Reglamento Operativo del Proyecto.

[11] Corresponde únicamente a la parte del contrato de AFD que financia los componentes comunes con BID.

Procedimientos convenidos

En el caso específico de estos términos de referencia los procedimientos a llevarse a cabo y sobre los cuales se deberá reportar los resultados y hallazgos que se describen en el Anexo A y están relacionados con los subsidios e incentivos para vivienda nueva otorgados por el MIDUVI y pagados con recursos del BID y AFD, durante los periodos 2019, 2020, 2021, 2022.

En el Anexo B se incluye un modelo de carta de contratación sobre trabajos para realizar procedimientos convenidos.

Responsabilidad de la Administración del Proyecto por la suficiencia de los procedimientos

La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de la Administración del Proyecto; por lo tanto, el auditor no realizará ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el Anexo A, ya sea para el propósito para el cual se solicita el trabajo, ni para ningún otro propósito.

Responsabilidades del Auditor y normas a aplicar

El trabajo del auditor será conducido de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios relacionados 4400 (International Standard on Related Services ISRS 4400, por sus siglas en inglés), aplicable a "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera" y que será indicada en el informe correspondiente a ser emitido. Esta Norma requiere que el auditor planifique su tarea de modo que la pueda llevar a cabo de la manera más eficaz y eficiente posible.

Los procedimientos que se llevarán a cabo no constituirán una auditoría ni una revisión efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales sobre Trabajos de Revisión. Por consiguiente, queda entendido que dicho trabajo no está diseñado para proporcionar una opinión o conclusión que proporcione un nivel de seguridad; y por tanto, el auditor no expresará una opinión o conclusión de esa naturaleza. Los usuarios del informe evaluarán los procedimientos y resultados y sacarán sus propias conclusiones.

La responsabilidad profesional del auditor sobre la información preparada por la Administración del Proyecto y contenida en las solicitudes de desembolso y justificaciones relacionadas con los apoyos económicos de vivienda nueva otorgados por el MIDUVI y pagados con recursos del BID y AFD, durante los periodos 2019, 2020, 2021, 2022 y a presentar al BID se extiende únicamente a la aplicación de los procedimientos convenidos.

El auditor deberá asegurarse con los representantes del Organismo Ejecutor y con el BID, de que exista un claro entendimiento entre las partes en relación con los procedimientos y condiciones del compromiso.

Informe a ser emitido

El Auditor preparará y emitirá un informe como resultado de la aplicación de los procedimientos convenidos aplicados por cada solicitud de desembolso preparada por el Organismo Ejecutor durante los periodos 2019, 2020, 2021, 2022. (Ver modelo sugerido en el Anexo C cuyo contenido deberá incluir los siguientes elementos básicos:

a) título del informe;
b) destinatarios a quienes se dirige el informe;
c) una declaración de que los procedimientos desarrollados fueron acordados con los receptores;
d) identificación de la información financiera o no financiera sobre la cual han sido aplicados los procedimientos convenidos;
e) una declaración de que el trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados ISRS 4400, aplicable a trabajos para realizar procedimientos previamente convenidos o con las normas o prácticas nacionales relevantes;
f) identificación del propósito para el cual fueron aplicados los procedimientos convenidos;
g) un listado de los procedimientos específicos desarrollados;
h) una descripción de los hallazgos del Auditor con el suficiente detalle de errores y excepciones encontradas;
i) una declaración de que los procedimientos efectuados no constituyen ni una auditoría, ni una revisión, y por consiguiente no se expresa una opinión de esa naturaleza;
j) una declaración de que si el auditor hubiese aplicado procedimientos de auditoría o revisión adicionales, otros asuntos podrían haber salido a la luz y ser reportados;
k) párrafo sobre restricción y uso del informe;
l) nombre y firma del auditor;
m) fecha del informe; y
n) dirección del auditor).

El Auditor deberá entregar 4 copias impresas de su reporte, y una copia en formato electrónico PDF.

Restricción de uso del informe

Los Usuarios específicos del informe de procedimientos convenidos serán el Organismo Ejecutor, el Banco Interamericano de Desarrollo y la Agencia Francesa de Desarrollo, y el mismo será emitido únicamente para fines de análisis internos descritos en el objetivo descrito anteriormente. Las decisiones que se tomen se efectuarán con base en análisis propios de los usuarios antes indicados y bajo su total responsabilidad.

Queda entendido que el informe de procedimientos convenidos se emitirá para beneficio de los usuarios específicos y fines anteriormente descritos. Por tal motivo, el informe no deberá ser reproducido o usado con ningún otro propósito diferente al mencionado; ni distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Plazo para entrega del informe de procedimientos convenidos

El auditor deberá presentar un Informe cada vez que se cumpla la ejecución de al menos el 70 % del saldo no justificado de los desembolsos recibidos. El Auditor será notificado por parte del MIDUVI cuando esté próximo el cumplimiento de ejecución mencionada.

Cada informe de procedimientos previamente convenidos debe ser recibido por el Organismo Ejecutor hasta 45 días posterior a la notificación del MIDUVI cuando esté próximo el cumplimiento de al menos el 70 % del saldo no justificado de los desembolsos recibidos.

Información disponible

El auditor tiene derecho al acceso ilimitado de todas las informaciones y explicaciones consideradas necesarias para facilitar el trabajo. En términos generales tendrá acceso a los siguientes documentos:

a) El firmada entre el Prestatario y el BID.
b) Reglamento Operativo del Proyecto y otros reglamentos e instructivos que norman la postulación, entrega y pago del apoyo económico para vivienda financiados con recursos del BID y AFD.
c) Base de datos de los apoyos económicos a ser auditados
d) Expedientes de los beneficiarios referentes a la postulación, entrega y pago de los apoyos económicos

Se sugiere al auditor que se reúna con miembros del equipo de proyecto del Banco, al inicio y al final de sus labores, y discuta asuntos relacionados con el examen que se realizará.

Documentación para revisar

La firma auditora contratada deberá constatar mínimamente los siguientes documentos para cada componente como parte de los Procedimientos Previamente Convenidos[12]:

Componente 1:

Criterio	Medios de verificación
Cumplimiento de los criterios de elegibilidad	- Copia de la cédula de identidad del beneficiario. - Impresión de la constancia del Registro Social que el beneficiario se encuentra dentro de los puntajes de los umbrales de pobreza extrema y moderada o informe de casos de excepción en la verificación del Registro Social aprobados por la Subsecretaría de Vivienda. - Copia del carnet de discapacidad emitido por el Ministerio de Salud pública, cuando corresponda - Copia del título de propiedad del terreno. - Certificado del Registro de la Propiedad que muestre que el predio se encuentre libre de gravámenes. - Acta de aceptación del tipo de la vivienda, para vivienda unifamiliar de dos y tres dormitorios, así como, la aceptación expresa de que este beneficio del Estado será por una sola vez, suscrita entre el funcionario de la Oficina Técnica de Prestación de Servicios y el beneficiario.
Cumplimiento de la vivienda terminada de acuerdo con la tipología	- Licencia o permiso de construcción emitido por el GAD - Informes de fiscalización/supervisión que de cuenta del cumplimiento de las normativas ambientales y técnicas. - Acta entrega recepción y uso de la vivienda suscrita entre el

[12] En el transcurso de la ejecución se podrá solicitar la inclusión de medios de verificación adicionales de ser el caso.

y uso de la vivienda	beneficiario, constructor y delegado de MIDUVI.
Evidencia de pago al PEV	- Comprobantes de pago por obra (70% y 30%) - Factura - Evidencia del pago efectivo

Componente 2:

Criterio	Medios de verificación
Cumplimiento de los criterios de elegibilidad	- Documentos dentro del expediente:: o Copia de la cédula de identidad o Copia de la escritura de compra-venta e hipoteca a favor de la entidad financiera - Copia del Certificado del Registro Social y/o Informe Técnico emitido por MIDUVI - Copia del certificado emitido por MIDUVI sobre la calificación del Proyecto de Vivienda de Interés Social en donde se adquirió la vivienda.
Evidencia de pago	- Evidencia del pago efectivo del subsidio

Cualquier cambio o modificación sobre los documentos antes mencionados podrá ser modificado siempre y cuando cuente con la No Objeción del Banco.

Otras responsabilidades de los Auditores Externos

Calidad del trabajo[13]:

El Auditor responsable debe ser miembro de una Firma que esté sujeta a la Norma Internacional de Control de Calidad (NICC 1), (ISQC 1 por sus siglas en inglés), u otros requerimientos profesionales o regulatorios relacionados con la responsabilidad de mantener un sistema de control de calidad que sea al menos tan exigente como la Norma NICC 1.

La Norma Internacional NICC 1 exige que las Firmas establezcan políticas y procedimientos para la aceptación y continuación de la relación con sus clientes y trabajos específicos, las mismas que deben ser diseñadas para proveer a la Firma una seguridad razonable de que sólo se llevará a cabo o continuará con las relaciones y los compromisos para los cuales la Firma es competente y tiene la capacidad, incluyendo el tiempo y los recursos. Por tanto, será responsable de asignar al compromiso, el personal profesional necesario y calificado para entregar sus informes en los plazos estipulados y con la calidad esperada.

Acceso a los papeles de trabajo:

[13] Solo para el Auditor Externo. En caso de duda de la aplicación de este enunciado debe consultarse con el Especialista en Gestión Financiera.

El Auditor se compromete a poner a disposición, y permitir el examen por parte del personal del BID o a quien este designe para esta tarea, de los papeles de trabajo (físicos o documentados en Software de auditoría que la firme utilice para tal efecto y otros documentos relacionados con el trabajo objeto de estos términos de referencia.

Con el objeto de facilitar eventuales aclaraciones que sean solicitadas por el Banco, el Auditor debe asegurarse de que: i) las observaciones/hallazgos, conclusiones y recomendaciones incluidas en los informes están sustentadas en los papeles de trabajo con evidencia suficiente, relevante y competente ; ii) existe una adecuada referenciación entre los informes y los correspondientes papeles de trabajo; iii) la documentación se encuentra debidamente archivada; y iv) preparó y dejó evidencia suficiente y competente sobre el análisis de riesgos requeridos por la NIA 315 para la planificación y ejecución de sus pruebas.

Los funcionarios del Banco pueden contactar directamente a los auditores para solicitar información adicional relacionada con el trabajo objeto de estos términos de referencia. Los auditores deben responder a tales solicitudes de forma oportuna.

C. PRODUCTOS A ENTREGAR

Con la finalidad de dar cumplimiento al objetivo del trabajo, la Firma Auditora presentará los siguientes productos:

1. Informe de auditoría a los Estados Financieros del Proyecto e Informe de Control Interno; por el período del año 2019, comprendido desde el 12 de julio al 31 de diciembre.
    a) Documento de planificación que incluya el correspondiente cronograma de trabajo y la organización del equipo.
    b) Informe Preliminar, un ejemplar original y una versión en formato electrónico editable y en PDF.
    c) Informe Final, cuatro ejemplares originales y una versión en formato electrónico PDF.

2. Informe de auditoría a los Estados Financieros del Proyecto e Informe de Control Interno; por el período del año 2020, comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.
    a) Documento de planificación que incluya el correspondiente cronograma de trabajo y la organización del equipo.
    b) Informe Preliminar, un ejemplar original y una versión en formato electrónico editable y en PDF.
    c) Informe Final, cuatro ejemplares originales y una versión en formato electrónico PDF.

3. Informe de auditoría a los Estados Financieros del Proyecto e Informe de Control Interno; por el período del año 2021, comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.
    a) Documento de planificación que incluya el correspondiente cronograma de trabajo y la organización del equipo.
    b) Informe Preliminar, un ejemplar original y una versión en formato electrónico editable y en PDF.
    c) Informe Final, cuatro ejemplares originales y una versión en formato electrónico PDF.

4. Informes[14] sobre la aplicación de los Procedimientos Previamente Convenidos sobre los apoyos económicos pagados del Proyecto, en virtud del Contrato de Préstamo No. 4788/OC-EC, suscrito entre la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo BID correspondiente al componente 1; cuando se haya cumplido la ejecución de al menos el 70 % del saldo no justificado de los desembolsos recibidos.
    a) Documento de planificación que incluya el correspondiente cronograma de trabajo y la organización del equipo.
    b) Informe Preliminar, un ejemplar original y una versión en formato electrónico editable y en PDF.
    c) Informe Final, cuatro ejemplares originales y una versión en formato electrónico PDF.

D. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución y terminación de la totalidad de los trabajos contratados es de 37 meses a partir de la fecha de suscripción del Contrato.

Los Estados Financieros del Proyecto se deberán entregar anualmente, hasta 90 días posterior al cierre de cada ejercicio económico.

Para la ejecución de revisión de los procedimientos previamente convenidos, el MIDUVI enviará una notificación a la Firma Auditora informando sobre el inicio de la revisión.

E. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

El monto total de los servicios de la presente Consultoría es fijo e invariable y cubren todos los rubros requeridos para dicha Consultoría. En este valor está incluidos honorarios, alquiler de equipos, oficina, comunicaciones, papelería, y todo valor requerido por la Firma Auditora para llevar a cabo la ejecución de sus obligaciones.

Los valores que correspondan a costos de movilización y viáticos, por movilizaciones, para el cumplimiento del objeto contractual, serán asumidos por la Firma Auditora.

El valor acordado será pagado de la siguiente forma:

El cinco por ciento (5%) del pago correspondiente al primer producto, en calidad de anticipo, una vez que la Firma Auditora haya presentado la correspondiente garantía por el buen uso del anticipo, por igual valor y a satisfacción del MIDUVI, el mismo que se devengará en la entrega del primer producto.

El noventa y cinco por ciento (95%) restante se pagará por cada Informe presentado:

- El Informe de Procedimientos Previamente Convenidos se calculará por subsidio pagado.[15]
- El Informe de Estados Financieros se calculará de acuerdo a la inversión realizada. [16]

[14] El Auditor debe presentar los informes como sea necesarios para justificar al menos el 70% del saldo no justificado de los desembolsos recibidos

[15] En la cotización, la Firma Auditora deberá informar sobre el costo unitario por subsidio revisado

[16] En la cotización, la Firma Auditora deberá informar sobre el costo por inversión revisada

F. ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La Gerencia del Proyecto Emblemático Casa para Todos designará para la administración y supervisión del contrato una funcionario/a público/a.

Elaborado por:

Ing. Samantha Wilchez
Especialista Financiera

Revisado por:

Ing. Vinicio Aguirre
Coordinación del Proyecto

Aprobado por:

Econ. María Mercedes Vega
Gerente PEVCPT