



# INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

## CONSEJO DIRECTIVO

*Reglamento para Enajenación de Bienes*

**RESOLUCIÓN No. C.D. 426**

*Santiago 067*

### EL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

#### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 370, establece que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es responsable de la prestación de las contingencias del seguro universal obligatorio a sus afiliados;

Que, conforme señalan los incisos primero y segundo del artículo 16 de la Ley de Seguridad Social, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) es una entidad pública descentralizada, creada por la Constitución Política de la República, dotada de autonomía normativa, técnica, administrativa, financiera y presupuestaria, con personería jurídica y patrimonio propio, que tiene por objeto indelegable la prestación del Seguro General Obligatorio en todo el territorio nacional, además señala que el IESS no podrá ejercer otras atribuciones ni desempeñar otras actividades que las consignadas en la Constitución Política de la República y en esta ley;

Que, mediante LEY DE CREACIÓN DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - BIESS, se estructura esa entidad financiera, cuyo objeto es la administración de los fondos previsionales y la ejecución de algunos procesos de reinversión que anteriormente ejecutaba el Instituto;

Que, la Disposición General Segunda de la Ley de Incremento de las Pensiones Jubilares del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, publicada en el Registro Oficial No. 387 de 28 de julio de 2004, dispone la venta en pública subasta de todos los activos improductivos de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, la misma que se sujetará a lo señalado en el Reglamento pertinente;

Que, los inmuebles de propiedad del IESS forman parte del portafolio de los distintos fondos conforme a la Resolución No. C.D. 008 de 13 de mayo de 2003, que establece la separación contable y patrimonial de los distintos seguros, y que su valoración está sujeta a significativos cambios relacionados con la demanda de este tipo de bienes, lo que hace variable la valoración de la propiedad inmobiliaria;

Que, la administración de sus inmuebles genera al IESS erogaciones económicas ingentes por mantenimiento y vigilancia, y ningún rendimiento positivo, esperándose utilidad cuando aquellos sean enajenados;

Que, conforme lo establece el oficio No. 64000000-3839 de 26 de diciembre de 2011, en el que con fundamento en las normas de la Constitución, la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y prestación de Servicios Públicos por parte de la iniciativa privada, y el Reglamento General Sustitutivo par el Manejo y Administración de Bienes del Sector Público, determinó la facultad de la máxima autoridad administrativa de nombrar su delegado para la integración del COMITÉ DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES;

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original. Lo certifica

*[Firma]*  
MSc. Patricio Arias Lara  
Prosecretario Consejo Directivo

13 AGO 2012



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**  
**CONSEJO DIRECTIVO**

Resolución No. C.D.426

Pág. 2

Que, mediante oficio No. CINT-002 de 25 de mayo de 2005, los miembros de la Comisión Interinstitucional conformada con delegados de la Superintendencia de Bancos y Seguros, Contraloría General del Estado y del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, recomiendan dar prioridad a la aprobación del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Improductivos de Propiedad del IESS mediante Pública Subasta;

Que, es necesario proteger el valor de los activos del IESS evitando su deterioro; y,

En uso de las atribuciones que le confieren la letra f) del artículo 27 de la Ley de Seguridad Social y Disposición Segunda de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares del IESS,

**RESUELVE:**

Expedir el siguiente **REGLAMENTO SUSTITUTIVO DEL REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES IMPRODUCTIVOS DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – IESS:**

**Capítulo I**  
**ÁMBITO Y PROCEDIMIENTO**

**Art. 1.- Ámbito.-** El presente Reglamento tiene por objeto normar los procesos de enajenación de bienes inmuebles improductivos de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el territorio nacional.

**Art. 2.- Procedimiento.-** El Director General del IESS, previa la declaratoria de bien improductivo mediante los correspondientes estudios técnicos e informes legales y administrativos pertinentes, determinará los bienes inmuebles que deban ser enajenados por el mecanismo de subasta pública, requiriendo a su vez que la unidad correspondiente presente los documentos siguientes:

- a) Escritura de propiedad del inmueble;
- b) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad con el historial de 15 años;
- c) Levantamiento planimétrico del inmueble, en caso de terreno;
- d) Planos o detalle pormenorizado de las construcciones;
- e) Autorizaciones municipales, de ser el caso;
- f) Informe Municipal relativo al uso del suelo; y,
- g) Avalúo referencial actualizado.

**Art. 3.- Avalúo.-** Los avalúos de los inmuebles a enajenarse mediante subasta pública deberán ser realizados por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros - DINAC. El valor del avalúo constituirá el mínimo referencial para la base del remate y deberá ser superior al establecido en el catastro municipal.

**Art. 4.- Autorización.-** Con la información correspondiente el Director General solicitará al Consejo Directivo del IESS la autorización para la enajenación del o los inmuebles mediante subasta pública.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original.- Lo certifico

Dr. MSc. Patricio Arias Lara  
Secretario Consejo Directivo

13 AGO 2012



# INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

## CONSEJO DIRECTIVO

Resolución No. C.D.426  
Pág. 3

El Consejo Directivo conocerá y resolverá sobre la procedencia de la solicitud. En caso de ser negada o se requiera ampliación de la información, se devolverá a la Dirección General para que se presente nuevamente la petición. De ser aprobada se remitirá al Director General para que proceda a ejecutar el trámite legal correspondiente.

**Art. 5.- Ejecución del proceso de enajenación.-** Recibida la documentación el Director General dispondrá al Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles la ejecución del proceso de enajenación de bienes inmuebles de propiedad del IESS, declarados improductivos, mediante el mecanismo de subasta pública.

**Art. 6.- Modalidad de Enajenación.-** La enajenación en subasta pública mediante posturas que se presentarán en sobre cerrado hasta el día y hora señalados en la convocatoria.

**Art. 7.- Publicidad.-** La enajenación de los inmuebles mediante subasta pública, tendrá la más amplia publicidad a través de la página WEB del IESS y de los medios de comunicación pública, a nivel nacional.

Se garantiza el derecho de participación de los ciudadanos o empresas interesadas en concurrir a la subasta pública y por ningún motivo podrá limitarse ni exigirse requisitos que no se establezcan en la ley y en el presente instrumento.

Las subastas públicas se harán con la indicación de los datos particulares del bien que corresponda, con detalle de la ubicación del inmueble, sus características y su conformación, estado físico, situación legal, dimensiones, linderos, superficie, y el avalúo, con el valor mínimo de la oferta. Los interesados tendrán igualdad de oportunidades para acceder a la información relevante respecto de los inmuebles a enajenarse a través de la página WEB del IESS.

### Capítulo II DEL COMITÉ DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

**Art. 8.- Integración del Comité.-** El Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles de propiedad del IESS estará integrado por:

- El Director General del IESS o su delegado, quien lo presidirá;
- El Director del Seguro General al que pertenezca el inmueble o su delegado que será el Director Provincial del lugar en donde se halle ubicado el bien;
- El Director de Servicios Corporativos o su delegado; y,
- El Procurador General del IESS o su delegado.

Los miembros del Comité designarán a un funcionario institucional, de preferencia profesional abogado, para que actúe como Secretario del Comité.

**Art. 9.- Funcionamiento del Comité.-** El Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles sesionará previa convocatoria de su Presidente en la ciudad de Quito, sin perjuicio de que pueda hacerlo en cualquier otra ciudad del País.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original.- Lo certifico

Dr. MSc. Patricio Arias Lara  
Prosecretario Consejo Directivo

13 AGO 2012



# INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

## CONSEJO DIRECTIVO

Resolución No. C.D.426  
Pág. 4

Todos los miembros actuarán con voz y voto excepto el Secretario que actuará con voz informativa. El quórum para las sesiones del Comité se establecerá con tres de sus miembros.

Las decisiones de mayoría del Comité se adoptarán con al menos tres votos favorables de sus miembros. En caso de empate el Presidente tendrá voto dirimente.

**Art. 10.- Documentos aprobados por el Comité.-** El Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles de Propiedad del IESS aprobará los siguientes documentos:

- a) Las bases en las que se definirán los requisitos que deben cumplir los oferentes y condiciones institucionales para la enajenación de los inmuebles declarados improductivos. El proceso se cumplirá bajo los principios de legalidad, oposición, igualdad y publicidad;
- b) La Convocatoria se publicará por tres días consecutivos, en un periódico de circulación nacional y en uno del lugar en que esté ubicado el inmueble, si lo hubiere y contendrá:
  - La descripción del inmueble a enajenarse;
  - Su ubicación;
  - Linderos;
  - Cabida;
  - Avalúo referencial;
  - Modalidad de Pago;
  - Datos que eviten vicios ocultos;
  - Lugar, fecha y hora en las que se entregarán las ofertas, cuyo plazo no será menor de ocho (8) días ni mayor de quince (15) días, contados desde la fecha de la última publicación;
- c) Formulario de presentación de las propuestas; y,
- d) El valor de las bases que no será reembolsable.

**Art. 11.- Atribuciones del Comité.-** Son atribuciones del Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles, las siguientes:

- a) Conocer y aprobar las bases de la subasta pública que tendrán un valor económico fijado por el Comité que contendrá: Convocatoria, Formulario de Presentación y Propuestas;
- b) Convocar por la prensa a los interesados en participar en el proceso de subasta pública, mediante tres publicaciones a realizarse en un periódico de circulación nacional y en un periódico de circulación provincial del lugar en donde se ubica el o los inmuebles. Entre la última publicación y la subasta debe mediar al menos un plazo no menor a ocho (8) días;
- c) Recibir de los interesados las propuestas en la que se incluirán las garantías correspondientes, que no podrán ser inferiores al quince por ciento (15%) del avalúo referencial;
- d) Evaluación de las ofertas, estableciendo su prelación;
- e) La adjudicación a favor del mejor oferente, que se registrará en un acta suscrita por los miembros y el secretario del Comité; y,
- f) Elaborar un informe pormenorizado del proceso, que será remitido a través del Director General para conocimiento del Consejo Directivo.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original. Lo certifico

MSc. Patrio Arias Lara  
Secretario Consejo Directivo

13 AGO 2012



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
CONSEJO DIRECTIVO

Resolución No. C.D.426  
Pág. 5

Capítulo III  
DE LA SUBASTA EN SOBRE CERRADO

**Art. 12.- Convocatoria múltiple y paquetes de inmuebles.-** El Comité podrá convocar en una misma publicación la enajenación en pública subasta de uno o varios bienes inmuebles improductivos, para lo cual se observará lo preceptuado en este Reglamento.

**Art. 13.- Funciones del Secretario del Comité.-** Son funciones del Secretario las siguientes:

- a) Receptar y tramitar la documentación de los procesos que tenga a cargo el Comité;
- b) Convocar a sesiones previa disposición del Presidente;
- c) Elaborar las actas de las sesiones y someterlas a consideración del Comité para su aprobación y posterior suscripción del Presidente;
- d) Recibir las propuestas presentadas por los oferentes en la Secretaría del Comité, confiriendo los correspondientes recibos con señalamiento de fecha y hora de recepción;
- e) Mantener el registro de actas, resoluciones y archivo de los documentos del Comité;
- f) Elaborar las Actas de Adjudicación previas a la suscripción de las escrituras públicas; y,
- g) Preparar los documentos y comunicaciones sobre los asuntos resueltos por el Comité para la firma del Presidente.

**Art. 14.- Posturas a plazo.-** En los remates de inmuebles se podrán aceptar posturas a plazo, en los términos y condiciones financieras producto de los correspondientes estudios de mercado. Hasta que se realice la cancelación total de la deuda, el bien inmueble quedará hipotecado a favor del IESS.

**Art. 15.- Apertura de sobres.-** En el lugar, día y hora señalados en la convocatoria para la presentación de las ofertas, el Comité abrirá los sobres presentados por los oferentes, dejando constancia escrita de dicha diligencia en un acta suscrita por sus miembros y el Secretario, diligencia que podrá participar cualquier persona que tuviere interés en la subasta pública, sin restricción alguna.

**Art. 16.- Calificación de Posturas.-** Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la apertura de los sobres, el Comité calificará la legalidad de las posturas presentadas y el orden de preferencia de las admitidas, de acuerdo con la cantidad ofrecida, los plazos y demás circunstancias de las mismas, describiéndolas con claridad y precisión. En el mismo acto hará la adjudicación y notificación al mejor postor, cuya oferta hubiese sido declarada preferente, registrando en actas lo resuelto por dicho Comité.

Se preferirán en todo caso las posturas que ofrezcan de contado las cantidades más altas y los menores plazos para el pago de la diferencia.

La calificación de las posturas y la adjudicación de los bienes en remate se dará a conocer de inmediato a todos los oferentes, mediante notificación escrita y por el correo electrónico.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original. Lo certifico

MSc. Patrio Arias Lara  
Secretaría Consejo Directivo

13 AGO 2012



# INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

## CONSEJO DIRECTIVO

Resolución No. C.D.426  
Pág. 6

El Presidente del Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles dispondrá que el postor adjudicatario pague la cantidad ofrecida al contado, dentro del plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, dejando constancia en el expediente.

**Art. 17.- Adjudicación.-** El Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles legalizará la adjudicación al mejor postor luego de haberse cancelado los valores mediante cheque certificado a favor del IESS.

Por Secretaria se devolverá a los demás postores los valores consignados en las ofertas.

**Art. 18.- Acta de Adjudicación.-** El Acta de Adjudicación contendrá una descripción detallada del inmueble, su ubicación, superficie, linderos, títulos, antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario.

También contendrá el valor por el que se hace la adjudicación y si hubiere saldos de precio pagaderos a plazos, la constitución de la primera hipoteca a favor del IESS, en garantía del saldo adeudado y de los respectivos intereses, así como la forma de pago de la deuda, de los intereses y su reajuste, de ser el caso; las sanciones e intereses moratorios para los casos de producirse mora en el pago de los saldos adeudados, y además, el sometimiento del deudor a la jurisdicción coactiva, para lo cual renunciará tácitamente a cualquier otra vía, fuero y domicilio.

En caso de presentarse una sola oferta, el Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles procederá a la adjudicación del inmueble, siempre y cuando cubra la base del remate, según el avalúo fijado por la DINAC, superior al catastro municipal, y siempre que convenga a los intereses institucionales.

**Art. 19.- Quiebra del remate.-** Si el adjudicatario dentro del término señalado no depositare el valor de la adjudicación, el Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles, declarará la quiebra del remate y procederá a ejecutar la garantía presentada por el fallido, y a adjudicar la venta al oferente que alcanzara el segundo lugar en la calificación de ofertas, siempre y cuando su oferta cubra al menos el avalúo referencial o manifieste expresamente su voluntad de cubrir tal valor.

El segundo oferente se someterá a las condiciones establecidas en este Reglamento y a lo dispuesto por el Reglamento General Sustitutivo de Manejo y Administración de bienes del Sector Público.

**Art. 20.- Declaratoria de desierto y reapertura.-** El Comité podrá declarar desierto el concurso en los siguientes casos:

- a) Cuando no se hubiesen recibido ofertas;
- b) Cuando las ofertas presentadas no cubran el avalúo base del remate; y,
- c) Cuando así convenga a los intereses institucionales.

En los casos de declaratoria de desierto el concurso el Comité podrá convocar a un nuevo concurso, para lo cual revisará las bases y el precio referencial del bien inmueble a enajenarse.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original.- Lo certifico

Dr. MSc. Patricio Arias Lara  
Secretario Consejo Directivo

13 AGO 2012



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**  
**CONSEJO DIRECTIVO**

Resolución No. C.D.426  
Pág. 7

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** En todo lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán las disposiciones del Reglamento General Sustitutivo para el manejo y administración de bienes del sector público y en general las demás leyes vigentes que sean aplicables.

**SEGUNDA.-** No podrán intervenir como oferentes los dignatarios, funcionarios, servidores y trabajadores del IESS, así como las personas que tengan parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con los mismos, ni las personas jurídicas de las cuales sean socios o miembros directivos los servidores del IESS que incluirá a los representantes legales o sus parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Además no podrán participar como oferentes las personas naturales o jurídicas que se encuentren en mora o litigio con el IESS.

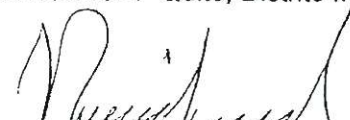
**DISPOSICIONES FINALES**


**PRIMERA.-** Derogase la Resolución No. C.D.067 expedida el 13 de julio de 2005.

**SEGUNDA.-** Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**TERCERA.-** De la aplicación de la presente Resolución encárguese el Director General del IESS, el Director de Servicios Corporativos, los Directores de los seguros especializados y los Directores Provinciales, dentro de sus respectivas competencias, en conformidad con la ley.

**COMUNÍQUESE.-** Quito, Distrito Metropolitano, a 1 de Agosto de 2012.

  
Ramiro González Jaramillo  
**PRESIDENTE CONSEJO DIRECTIVO**

  
Ing. Felipe Pezo Zúñiga  
**MIEMBRO CONSEJO DIRECTIVO**

  
Ab. Luis Idrovo Espinoza  
**MIEMBRO CONSEJO DIRECTIVO**

  
Econ. Fernando Guijarro Cabezas  
**DIRECTOR GENERAL IESS**

**CERTIFICO.-** Que la presente Resolución fue aprobada por el Consejo Directivo en dos discusiones, en sesiones celebradas el 16 de julio y el 1 de agosto de 2012.

  
Dr. Patricio Arias Lara  
**PROSECRETARIO CONSEJO DIRECTIVO**

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Es fiel copia del original.- Lo certifico

  
Dr. MSc. Patricio Arias Lara  
Prosecretario Consejo Directivo  
**13 AGO 2012**