



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

CONSEJO DIRECTIVO

DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSIDERANDO:

Que, el primer inciso del artículo 34 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“El derecho a la seguridad social es un derecho irrenunciable de todas las personas, y será deber y responsabilidad primordial del Estado. La seguridad social se regirá por los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiaridad, suficiencia, transparencia y participación, para la atención de las necesidades individuales y colectivas”;*

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El sector público comprende: (...) 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado (...)”;*

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*

Que, el artículo 370 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *“El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, entidad autónoma regulada por la ley, será responsable de la prestación de las contingencias del seguro universal obligatorio a sus afiliados (...)”;*

Que, el artículo 372 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“Los fondos y reservas del seguro universal obligatorio serán propios y distintos de los del fisco, y servirán para cumplir de forma adecuada los fines de su creación y sus funciones. Ninguna institución del Estado podrá intervenir o disponer de sus fondos y reservas, ni menoscabar su patrimonio (...)”;*

Que, el artículo 16 de la Ley de Seguridad Social, establece: *“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.*

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. (...)”;



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

Que, los literales c), f) y h) del artículo 27 de la Ley de Seguridad Social determinan, como atribuciones del Consejo Directivo, entre otras: “(...) c. *La expedición de las normas técnicas y resoluciones de cumplimiento obligatorio por las demás autoridades del IESS; (...) f. La expedición de los reglamentos internos del IESS; (...) h. La reglamentación de los procesos de adquisición, conservación y enajenación de los bienes raíces y demás activos del IESS, con sujeción a los principios de la contratación pública, y la decisión de constituir encargos fiduciarios o fideicomisos para administrar o gestionar la titularidad de sus bienes patrimoniales*”;

Que, el artículo 65 de la Ley de Seguridad Social, señala: “**ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.-** *Prohíbese la venta directa de bienes raíces a afiliados y a particulares. La enajenación de inmuebles deberá realizarse mediante subasta pública, con sujeción al Reglamento que expedirá el Consejo Directivo*”;

Que, la Disposición General Segunda de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares, determina: “*Se dispone la venta en pública subasta de todos los activos de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, la misma que se sujetará a lo señalado en el Reglamento pertinente. Los recursos provenientes de dicha venta serán destinados a la capitalización del Fondo de Pensiones (...)*”;

Que, el artículo 1 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, emitido por la Contraloría General del Estado, mediante Acuerdo No. 067-CG-2018, de 30 de noviembre de 2018, señala: “**Objeto y ámbito de aplicación.-** *El presente Reglamento regula la administración, utilización, manejo y control de los bienes e inventarios de propiedad de las instituciones, entidades y organismos del sector público y empresas públicas, comprendidas en los artículos 225 y 315 de la Constitución de la República del Ecuador, entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos en los términos previstos en el artículo 211 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 3 y 4 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, y para los bienes de terceros que por cualquier causa se hayan entregado al sector público bajo su custodia, depósito, préstamo de uso u otros semejantes*”;

Que, el artículo 4 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, emitido por la Contraloría General del Estado, mediante Acuerdo No. 067-CG-2018, de 30 de noviembre de 2018, manifiesta: “**Reglamentación interna.-** *Corresponderá a las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, implementar su propia normativa para la recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado, sin contravenir las disposiciones de este instrumento*”;

Que, el artículo 83 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, emitido por la Contraloría General del Estado, mediante Acuerdo No. 067-CG-2018, de 30 de noviembre de 2018, establece: “**Junta de Remates.-** *Para el remate de bienes muebles e inmuebles, cada entidad u organismo conformará una Junta de Remates que estará integrada por la*



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

máxima autoridad, o su delegado quien la presidirá; el titular de la Unidad Financiera, o quien haga sus veces; el titular de la Unidad Administrativa, o quien haga sus veces; y, un abogado de la entidad u organismo quien actuará como Secretario de la Junta; a falta de abogado actuará como Secretario de la Junta el titular de la Unidad Administrativa de la entidad u organismo, según los casos (...);

Que, el inciso tercero del artículo 85 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, emitido por la Contraloría General del Estado, mediante Acuerdo No. No. 067-CG-2018, de 14 de diciembre de 2018, determina: *“(...) El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona (...);”*

Que, el 13 de mayo de 2003, el Consejo Directivo del IESS aprobó la Resolución No. C.D. 008, sobre la Separación Patrimonial de los Seguros;

Que, el 27 de julio de 2009, el Consejo Directivo del IESS aprobó la Resolución No. C.D. 271, en la que resolvió: *“Art. 1.- Reformar la Resolución No. CD.008 de 13 de mayo de 2003, agregando a continuación del artículo 4, los siguientes artículos que dirán:*

“ARTÍCULO 5.- Para la ejecución de proyectos encaminados al mejoramiento de las prestaciones y servicios que otorga el IESS, se procederá a una redistribución patrimonial entre: la Dirección General, el Sistema Nacional de Pensiones, el Seguro General de Salud Individual y Familiar, el Seguro General de Riesgos del Trabajo y el Seguro Social Campesino, por medio de la correspondiente compensación contable, que podrá efectuarse con patrimonio de la misma naturaleza o, de no existir se la realizará con el valor que consta en los estados financieros vigentes.

ARTÍCULO 6.- El Consejo Directivo del IESS autorizará la compensación contable, para lo cual, será necesario contar con los informes técnicos, económicos y legales indispensables, incluido el proyecto debidamente autorizado para ejecutarse por la Unidad requirente (...);”

Que, mediante Resolución No. C.D. 510, de 25 de febrero de 2016, el Consejo Directivo del IESS, dispuso que, los bienes inmuebles improductivos de uso no institucional y los idóneos para inversión inmobiliaria de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el territorio nacional, fueran entregados al BIESS en administración;

Que, la Disposición Final Primera de la Resolución No. C.D. 510, derogó la Resolución No. C.D. 426, de 01 de agosto de 2012, que contenía el *“Reglamento Sustitutivo del Reglamento para la Enajenación de Bienes Improductivos de Propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS”*, así como todas las disposiciones que se le opusieran;

Que, mediante Oficio Nro. 11184, de 24 de noviembre de 2020, la Procuraduría General del Estado, se pronunció sobre la consulta realizada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social: *“¿El IESS, creado por la Constitución de la República del Ecuador, Art.*



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

370 y conforme lo determina la ley de Seguridad Social en su Art. 16 que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una entidad pública descentralizada dotada de autonomía normativa, técnica, administrativa, financiera y presupuestaria, con personería jurídica y patrimonio propio; y, demás normas del ordenamiento jurídico vigente, puede realizar la venta de los bienes inmuebles de su propiedad de manera directa y no a través del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social?”, emitiendo el siguiente pronunciamiento: “Por lo expuesto, en atención a los términos de su consulta se concluye que, de conformidad con los artículos 18, 26, 27 letra h) y 65 de la Ley de Seguridad Social; 2 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; la Disposición General Segunda de la Ley de Incremento de Pensiones Jubilares; y, el artículo 4 del Reglamento General de Administración Conservación de Bienes del Sector Público, el IESS puede realizar la venta de los bienes inmuebles de su propiedad de manera directa, pues la facultad para que el BIESS pueda estructurar los procesos de enajenación de inmuebles de propiedad del IESS entregados en administración a esa institución financiera, debe ser entendida en el contexto de las inversiones privadas, según lo previsto por el numeral 2.5 del artículo 2 de la Resolución No. C.D. 510.”;

Que, mediante Informe Financiero Nro. IESS-INF-DNGF-2023-0009, de 20 de marzo de 2023, la Dirección Nacional de Gestión Financiera recomendó lo siguiente: “(...) Presentar por intermedio de la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento el Proyecto de Resolución sobre el “Reglamento para la enajenación de bienes inmuebles de uso no Institucional de Propiedad del IESS” a la Dirección General, para que el mismo sea elevado para conocimiento y aprobación por el Consejo Directivo del IESS.”;

Que, mediante Informe Técnico No. IT-SDNIE-2023-107-AVMFR, de 17 de abril de 2023, aprobado por la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, se concluyó lo siguiente: “(...) • Es necesario proteger el valor de los activos del IESS evitando su deterioro; en virtud de que la administración de sus bienes inmuebles genera al IESS erogaciones económicas ingentes por mantenimiento, vigilancia y ningún rendimiento positivo, por lo que se espera inyectar liquides a los fondos de los Seguros Especializados; cuando aquellos bienes inmuebles sean enajenados.

• La Dirección Nacional de Servicios Corporativos y demás áreas inherentes, prepararon el proyecto para enajenación de bienes inmuebles a nivel nacional, en este sentido, se sugiere, remitir y presentar a la Dirección General el proyecto de “REGLAMENTO PARA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO NO INSTITUCIONAL DE PROPIEDAD DEL IESS”, conforme el proceso correspondiente y que se contemplen los criterios legales, resoluciones y demás normativa legal aplicable, con el fin de que posteriormente con los informes técnicos, financiero y legal se eleve a conocimiento y aprobación por parte del Consejo Directivo del IESS.”;

Que, mediante Memorando Nro. IESS-PG-2023-0647-M, de 25 de abril de 2023, el Procurador General del IESS indicó lo siguiente: “(...) De la normativa citada, del análisis que antecede y de lo manifestado en los informes técnicos No. IT-SDNIE-2023-107-AVMFR, de 17 de abril de 2023 e IESS-INF-DNGF-2023-0009 de 20 de marzo de 2023, aprobados por la Subdirectora Nacional de Infraestructura y Equipamiento y por el Director Nacional de Gestión Financiera, respectivamente, esta unidad asesora considera pertinente que su autoridad eleve a conocimiento y aprobación del Consejo Directivo del



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

IESS, el Proyecto de REGLAMENTO PARA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO NO INSTITUCIONAL DE PROPIEDAD DEL IESS, el cual ha sido revisado y se encuentra de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente (...);

Que, con Memorando Nro. IESS-DG-2023-1271-M, de 27 de abril de 2023, el Director General del IESS, remitió al Presidente del Consejo Directivo, a la Vocal del Consejo Directivo en representación de los Empleadores; y, al Vocal del Consejo Directivo en representación de los Asegurados, la Propuesta de Reglamento para Enajenación de Bienes Inmuebles de uso No Institucional de propiedad del IESS, para conocimiento y aprobación en primer debate, con su respectivo informe técnico de justificación y pronunciamiento jurídico para su tratamiento;

Que, en sesión extraordinaria virtual de 28 de abril de 2023, el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social resolvió dar por conocido, en primer debate, el proyecto de *“Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles de Uso No Institucional de propiedad del IESS”*, emitiendo observaciones al mismo;

Que, mediante Memorando Nro. IESS-PCD-2023-0202-M, de 02 de mayo de 2023, el Prosecretario de Consejo Directivo notificó a la Dirección General, Subdirección General, Dirección Nacional de Servicios Corporativos, Dirección Nacional de Gestión Financiera, Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, y Procuraduría General del IESS, lo resuelto en la sesión de Consejo Directivo de 28 de abril de 2023, respecto del primer debate del proyecto de *“Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles de Uso No Institucional de propiedad del IESS”*, indicando, en lo pertinente, lo siguiente: *“(...) Las áreas involucradas deberán realizar un análisis sobre la pertinencia, desde el punto de vista técnico, jurídico y económico, respecto de incluir en el texto de reglamento, un acápite que contenga la puja dentro del proceso de subasta, para efecto de poder alcanzar mejoras en los precios de venta de los inmuebles y que aquellos procesos resulten atractivos para los postores. En caso de considerarse pertinente, deberá articularse dentro del texto del proyecto de Resolución a tratarse en el segundo debate.*

Las mencionadas observaciones deberán ser consideradas en los informes técnico, jurídico y financiero, incorporadas en el proyecto de resolución a aprobarse en segundo debate (...);

Que, con Memorando Nro. IESS-DG-2023-1370-M, de 05 de mayo de 2023, el Director General dispuso a la Dirección Nacional de Servicios Corporativos, Dirección Nacional de Gestión Financiera, Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, y Procuraduría General del IESS: *“(...) Por las consideraciones expuestas, y con el propósito de cumplir con la resolución adoptada por el Consejo Directivo y continuar con el trámite pertinente, dispongo a la Dirección Nacional de Servicios Corporativos que coordine con las demás unidades administrativas involucradas, la emisión de los informes técnico, jurídico y financiero, considerando las observaciones formuladas por el Consejo Directivo, que adjunto para mayor conocimiento (...);*

Que, mediante Informe Técnico Nro. IT-SDNIE-2023-145-AVMFR, la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, con relación al Reglamento para Enajenación de Bienes Inmuebles de Uso No Institucional de Propiedad del IESS, entre otras



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

cuestiones, concluyó lo siguiente: “(...) • Los Directores Provinciales, deberán determinar previo al inicio de la subasta, que se hayan efectuado los avalúos comerciales de los bienes inmuebles a ser enajenados, por un perito calificado de la Superintendencia de Bancos, que hayan sido realizados dentro del último año calendario.

- Es necesario proteger el valor de los activos del IESS evitando su deterioro; en virtud de que la administración de sus bienes inmuebles genera al IESS erogaciones económicas ingentes por mantenimiento, vigilancia y ningún rendimiento positivo, por lo que se espera inyectar liquides a los fondos de los Seguros Especializados; cuando aquellos bienes inmuebles sean enajenados.

- En el “REGLAMENTO PARA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO NO INSTITUCIONAL DE PROPIEDAD DEL IESS”, se procede acoger en incluir en el proyecto la puja dentro del proceso de subasta con el fin de obtener una oferta más alta en la enajenación de los bienes inmuebles; que esto sería un beneficio económico para garantizar la sostenibilidad en largo plazo para la Institución.

8. RECOMENDACIÓN. -

De acuerdo a lo desarrollado por la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, se recomienda a la Dirección Nacional de Servicios Corporativos, remitir y presentar a la Dirección General el proyecto de “**REGLAMENTO PARA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO NO INSTITUCIONAL DE PROPIEDAD DEL IESS**”, conforme el proceso correspondiente; a fin de que se contemplen los criterios técnicos, financieros y legales; y demás normativa legal aplicable.

Finalmente, se recomienda la aprobación de la máxima autoridad, con la finalidad de que se eleve a conocimiento y aprobación por parte del Consejo Directivo del IESS”;

Que, mediante Informe Financiero Nro. IESS-INF-DNGF-2023-0012, la Dirección Nacional de Gestión Financiera, con relación al Reglamento para Enajenación de Bienes Inmuebles de Uso No Institucional de Propiedad del IESS, concluyó y recomendó lo siguiente:

“(...) 4. CONCLUSIONES

Toda vez que se ha analizado las observaciones impartidas por el Máximo Órgano de Gobierno del IESS en primer debate del Proyecto de Enajenación de bienes, se han ajustado en base a la normativa legal vigente y criterios técnicos.

Así como también, la información propicia de la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento; y, el análisis costo/beneficio con respecto a la venta en base al proceso de subasta en sobre cerrado y puja de los bienes inmuebles de uso no institucional, es criterio de la Dirección Nacional de Gestión Financiera, que habría una probabilidad alta de generar mayores ingresos y consigo mayores rendimientos en el tiempo, lo cual coadyuvaría al sistema de liquidez en el corto, mediano y largo plazo respectivamente.

5. RECOMENDACIONES



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

Presentar por intermedio de la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento el Proyecto de Resolución sobre el “Reglamento para la enajenación de bienes inmuebles de uso no Institucional de Propiedad del IESS” incluyendo los ajustes realizados entre las mesas de trabajo, a la Dirección General, para que el mismo sea elevado para conocimiento y aprobación por el Consejo Directivo del IESS en segundo debate.”;

Que, mediante Memorando Nro. IESS-PG-2023-0760-M, de 15 de mayo de 2023, el Procurador General del IESS indicó lo siguiente: “(...) De la normativa citada, análisis que antecede y de lo manifestado en los informes técnicos No. IT-SDNIE-2023-145-AVMFR e IESS-INF-DNGF-2023-0012, ambos de 12 de mayo de 2023, aprobados por la Subdirectora Nacional de Infraestructura y Equipamiento y por el Director Nacional de Gestión Financiera, respectivamente, esta unidad asesora considera pertinente que su autoridad eleve a conocimiento y aprobación del Consejo Directivo del IESS, el Proyecto de REGLAMENTO PARA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO NO INSTITUCIONAL DE PROPIEDAD DEL IESS, en el cual se han acogido las recomendaciones realizadas en primer debate por el Consejo Directivo del IESS y se encuentra de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente. (...);”;

Que, con Memorando Nro. IESS-DG-2023-1455-M, de 15 de mayo de 2023, la Dirección General del IESS elevó para conocimiento y aprobación del Consejo Directivo, en segundo debate, el proyecto de resolución para expedir el “Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles de Uso No Institucional de Propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS”;

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

RESUELVE:

Expedir el siguiente REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO NO INSTITUCIONAL DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - IESS:

CAPÍTULO I DEL ÁMBITO Y OBJETO

Artículo 1.- Objeto.- El presente Reglamento tiene como objeto determinar los mecanismos y procedimientos para la enajenación de bienes inmuebles de uso no institucional de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Artículo 2.- Ámbito.- El presente Reglamento es de aplicación a nivel central y desconcentrado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y su cumplimiento es obligatorio para todos los servidores de la institución y se aplicará exclusivamente para los bienes inmuebles de uso no institucional, considerándose aquellos que no son utilizados para actividades administrativas o prestacionales del IESS.

Artículo 3.- Autorización.- El Director General presentará al Consejo Directivo para su



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

aprobación, el Plan Anual de Enajenación de los Bienes Inmuebles de Uso No Institucional del IESS, una vez que cuente con los informes técnicos, económicos y legales.

El Plan Anual de Enajenación de los Bienes Inmuebles de Uso No Institucional, deberá presentarse con la proforma presupuestaria de cada año.

Artículo 4.- Inicio del Proceso.- El Director General del IESS, con la Resolución de aprobación emitida por el Consejo Directivo, dispondrá el inicio del procedimiento de enajenación de estos bienes inmuebles de uso no institucional del IESS mediante subasta pública.

Artículo 5.- Avalúo.- Corresponde a cada una de las Direcciones Provinciales llevar a cabo el proceso para la definición del avalúo de los bienes inmuebles a enajenarse, mismo que deberá ser realizado por un perito autorizado por la Superintendencia de Bancos. Este avalúo no podrá ser inferior a aquel establecido por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos respectivos o la autoridad que hiciera sus veces.

Para el proceso de subasta, se considerarán los avalúos que hayan sido realizados dentro del último año calendario; los bienes que hayan sido valorados con fecha anterior al año calendario no se tomarán en cuenta para el proceso de subasta; y, se ordenará la realización de un nuevo avalúo.

Artículo 6.- Precio base de la subasta.- El precio base para el proceso de enajenación de estos bienes inmuebles, será el del avalúo practicado conforme el artículo precedente. En caso de que el avalúo catastral sea superior al avalúo comercial, realizado por el perito, se considerará el superior.

Este precio servirá para determinar la presentación de las ofertas económicas y de las garantías.

Artículo 7.- Modalidad de Enajenación.- La enajenación de los bienes inmuebles de uso no institucional de propiedad del IESS, se realizará por subasta pública mediante la presentación de posturas en sobre cerrado y puja ascendente, hasta el día y hora señalados en la respectiva convocatoria.

Artículo 8.- Publicidad.- La enajenación estará precedida por el principio de publicidad, es decir, deberá anunciarse el proceso de subasta a través de la página web del IESS y de los medios de comunicación pública, a nivel nacional, de modo que se asegure la igualdad de derechos y oportunidades de todos los interesados, quienes podrán acceder a la información relevante de cada uno de los bienes a subastarse a través de la página web institucional.

CAPÍTULO II DE LA JUNTA DE SUBASTA DE BIENES INMUEBLES

Artículo 9.- Junta de Subasta.- La Ejecución del Plan Anual de Enajenación, estará a cargo de la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

Artículo 10.- Integración de la Junta.- La Junta de Subasta de Bienes Inmuebles, estará integrada de la siguiente manera:

- a) El Director General del IESS o el Director Provincial del lugar en donde se encuentre ubicado el bien inmueble a ser subastado, quien la presidirá;
- b) El responsable de la Unidad Provincial Administrativa Financiera, o quien haga sus veces;
- c) El responsable de infraestructura o bienes inmuebles, o quien haga sus veces; y,
- d) El responsable de la Unidad Provincial de Asesoría Jurídica, o quien haga sus veces, quien actuará como Secretario de la Junta, servidor que dará fe de lo actuado por la Junta de Subasta y certificará la documentación de cada proceso de subasta de inmuebles de su jurisdicción.

Los funcionarios y servidores referidos en los literales precedentes obligatoriamente pertenecerán a la circunscripción territorial en la cual se encuentren los bienes inmuebles a ser subastados; en casos excepcionales ante la ausencia de estos el Director General o el Director Provincial, según corresponda, mediante acto administrativo podrán nombrar servidores para la integración de la Junta de Subasta.

Artículo. 11.- Atribuciones de la Junta.- Son atribuciones de la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles, las siguientes:

- a) Realizar la convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento a los interesados en participar en el proceso de subasta pública, debiendo mediar entre la última publicación y la fecha de la subasta, al menos (15) días plazo;
- b) Ejecutar los procesos de subasta correspondientes, en virtud del Plan Anual de Enajenación aprobado por el Consejo Directivo del IESS;
- c) Ejecutar el procedimiento que el Director General establecerá para el efecto, mediante un manual que deberá emitir en virtud del cual, la Junta aprobará los términos y condiciones del proceso de subasta pública, los cuales contendrán, al menos: la convocatoria, el precio base, una garantía que asegure la seriedad de la oferta, el formulario de presentación y propuestas de la oferta;
- d) Llevar a cabo la evaluación de las propuestas presentadas, y verificar el cumplimiento de los requisitos generales y de las condiciones específicas de la subasta;
- e) La Junta de Subasta designará, de entre sus miembros; al martillador que llevará a cabo el proceso de puja, exceptuando de esta designación al Secretario de la Junta;
- f) Realizar la adjudicación a favor del mejor oferente (el que presente las mejores condiciones financieras), lo cual se registrará en un acta suscrita por los miembros y el secretario de la Junta; y,
- g) Elaborar un informe pormenorizado del proceso, el mismo que formará parte del expediente de la subasta efectuada.

Artículo. 12.- Funcionamiento de la Junta de Subasta.- La Junta sesionará en la Dirección Provincial en la cual se encuentre ubicado el bien inmueble a ser subastado, en la fecha y hora para la cual hubiera sido convocada por el Secretario de la Junta, previa disposición de su Presidente, considerando lo siguiente:



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

1.- Convocatoria de la Junta.- La convocatoria deberá realizarse por escrito, vía correo electrónico, a la dirección institucional de cada uno de sus integrantes, con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la fecha de la sesión. Todas las sesiones deberán ser presenciales y obligatoriamente grabadas en un dispositivo de almacenamiento, lo cual estará a cargo del secretario de la Junta.

2.- Sesiones.- Las sesiones de la Junta se realizarán de manera presencial en las instalaciones del IESS, en el lugar referido en el primer inciso del presente artículo.

3.- Instalación.- La Junta se instalará con la presencia obligatoria de todos sus miembros. La inobservancia a esta disposición será sancionada conforme a lo determinado en la Ley Orgánica del Servicio Público.

4.- Resoluciones.- Las resoluciones que emita la Junta se adoptarán en función de la mejor oferta económica presentada por los postores.

5.- Actas.- Le corresponde al Secretario la redacción del acta de cada una de las sesiones de la Junta, mismas que deberán ser aprobadas y suscritas el mismo día por los miembros de la Junta.

Artículo. 13.- Funciones de la Secretaría.- El secretario, quien actuará únicamente con voz informativa, tendrá las siguientes funciones:

- a) Recepar y tramitar la documentación de los procesos que tenga a cargo la Junta;
- b) Convocar a las sesiones, previa disposición del Presidente;
- c) Grabar en un dispositivo de almacenamiento las sesiones presenciales realizadas por la Junta de Subasta.
- d) Elaborar las actas de las sesiones y someterlas a consideración de los miembros de la Junta para su aprobación y posterior suscripción;
- e) Recibir las ofertas económicas presentadas por los oferentes en la Secretaría de la Junta, confiriendo la correspondiente fe de recepción con señalamiento de fecha y hora;
- f) Recibir y custodiar las garantías presentadas por los oferentes, y proceder, posteriormente al proceso de subasta, a la devolución de las mismas a los oferentes no adjudicados.
- g) Mantener el registro de actas, resoluciones y archivo de los documentos de la Junta, bajo su responsabilidad;
- h) Preparar los documentos y comunicaciones para la firma del Presidente; así como, elaborar las Actas de Adjudicación previo la suscripción de las escrituras públicas correspondientes;
- i) Mantener, bajo su custodia y responsabilidad, un archivo con un testimonio de la escritura pública de transferencia de dominio producto de la subasta, misma que deberá contar con su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Esta obligación deberá ser cumplida dentro del término de quince (15) días posteriores a la referida inscripción;
- j) Entregar dos copias certificadas del expediente completo para que reposen en los archivos de la Dirección Provincial del bien enajenado y de la Subdirección Nacional de Gestión Documental, o quien haga sus veces; y,



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

- k) Las demás establecidas en este Reglamento o las que le designare el Presidente de la Junta.

CAPÍTULO III
DE LA SUBASTA EN SOBRE CERRADO Y PUJA ASCENDENTE

Artículo. 14.- Convocatoria a Subasta.- La Junta, en cumplimiento del Plan Anual de Enajenación, dispondrá la convocatoria al proceso de subasta mediante publicación por tres (3) días consecutivos, en un diario de circulación nacional, página web institucional y en un periódico de circulación provincial o regional del lugar donde se encuentre ubicado el bien o los bienes inmuebles de uso no institucional a enajenar, sin perjuicio de la difusión por otros medios que se estime pertinente.

La Convocatoria a Subasta se publicará por lo menos con un plazo de quince (15) días de anticipación a la fecha de la subasta pública y contendrá:

- a) Lugar, fecha, día y hora de la subasta;
- b) La descripción del inmueble a subastarse, características, ubicación, linderos, área, conformación, estado, situación legal;
- c) Precio base de la subasta;
- d) Modalidad de Pago;
- e) Datos que eviten vicios ocultos.

El proceso se cumplirá bajo los principios de legalidad, oportunidad, oposición, igualdad y publicidad, garantizando el derecho de participación de todas las personas naturales o jurídicas interesadas en presentar sus posturas para la subasta pública; por lo que, por ningún motivo podrán exigirse requisitos que no se establezcan en la normativa legal vigente o en el presente Reglamento.

Previa la publicación de la respectiva convocatoria, la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles requerirá los servicios de un Notario Público del cantón en el que se vaya a producir la subasta, a fin de que en su presencia se proceda a la apertura de los sobres cerrados en los cuales se presentarán las posturas de los oferentes.

Artículo. 15.- Requisitos de las Posturas.- Las posturas deberán presentarse en sobre cerrado y en el horario establecido en la convocatoria, ante el secretario de la Junta en la circunscripción correspondiente. Las posturas deberán incluir: un cheque certificado o de Gerencia, comprobante de transferencia bancaria, certificado de depósito de dinero en efectivo a la orden del IESS, en todos los casos por una suma no menor al diez por ciento (10%) del valor de la oferta presentada, que representará la garantía que asegure la seriedad de la oferta. Los oferentes deberán consignar todos sus datos en las posturas presentadas, en especial el correo electrónico en el cual se les notificará de todo aquello relacionado con la subasta. Adicionalmente, deberán presentar un certificado de licitud de fondos suscrito por el oferente, en caso de persona natural o por el representante legal, en caso de persona jurídica respecto a los valores entregados como garantía y los valores pagados por el bien.

Artículo. 16.- Apertura de sobres.- En el lugar, día y hora señalados para la apertura de



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

sobres, el Presidente de la Junta los abrirá en presencia del Notario que se hubiera designado, dejando constancia escrita de esta diligencia en un acta suscrita por todos los miembros de la Junta y el Secretario, diligencia en la cual podrá participar cualquier persona que tuviere interés en la subasta pública, siempre y cuando no exista conflicto de intereses.

Abiertos los sobres, el Presidente de la Junta entregará al Secretario, quien dará lectura de las posturas, una por una y a viva voz, de manera que puedan ser escuchadas y entendidas por los concurrentes. Las posturas se leerán en el orden de su presentación.

Una vez leídas todas las posturas presentadas, se procederá a la calificación de las mismas.

Artículo. 17.- Calificación de Posturas.- Abierto los sobres, la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles calificará la legalidad de las posturas presentadas y el orden de preferencia de las admitidas, de acuerdo con la cantidad ofrecida y demás condiciones de las mismas, describiéndolas con claridad y precisión.

Se calificará como la mejor oferta de la subasta a aquel que hubiere ofrecido la mayor cuantía y con forma de pago al contado, dentro del plazo establecido en el artículo 19 de este Reglamento. En el caso de que existan posturas con la misma cuantía, se calificará como la mejor oferta a aquel que ofrezca la forma de pago con el plazo más corto dentro de los tres meses contemplados en el artículo 19.

Una vez calificadas las posturas, el Secretario elaborará el acta de calificación de posturas dejando constancia de los valores económicos ofertados por cada uno de los participantes, documento que deberá ser comunicado de manera inmediata a todos los oferentes previos al inicio de etapa de puja y que deberá ser suscrita por los integrantes de la Junta de Subasta.

Artículo 18.- Puja.- En el lugar, día y hora señalados en la convocatoria, se realizará la puja ascendente de manera presencial.

La duración de la puja no podrá ser mayor a treinta (30) minutos; e iniciará con el precio más alto de los sobres cerrados una vez calificadas las posturas.

Para iniciar la puja, el primer postor deberá ofertar un valor igual o mayor al uno por ciento (1%) del valor de la mejor oferta económica calificada. En adelante, los postores presentarán ofertas de manera ascendente y en números enteros.

Del resultado de la puja se dejará constancia en el Acta de proclamación de resultados y será suscrita por los miembros de la Junta de Subasta instalados, sobre la base de la cual se notificará en presencia de notario público al oferente cuya oferta económica resultare mayor.

Artículo. 19.- Adjudicación.- La Junta de Subasta de Bienes Inmuebles legalizará la adjudicación al mejor postor dentro de la etapa de puja.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

El Presidente de la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles dispondrá que el postor adjudicado pague la cantidad ofrecida al contado del valor del bien determinado en el proceso de subasta, dentro del plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, dejando constancia de este pago en el respectivo expediente.

El Acta de Adjudicación contendrá: una breve descripción del proceso de subasta, la descripción general del bien inmueble que contenga entre otros, la ubicación, superficie, linderos, antecedentes de dominio, datos del adjudicatario (Nombre o razón social, cédula o RUC, domicilio, correo electrónico y teléfono), valor de la adjudicación, forma de pago y las demás determinadas en la normativa legal vigente.

Artículo. 20.- Resolución de adjudicación.- El Director Provincial con base al acta de adjudicación emitirá el acto administrativo en donde se notifique al oferente adjudicado, la información del bien subastado que contendrá: ubicación, superficie, linderos, antecedentes de dominio, datos del adjudicatario (Nombre o razón social, cédula o RUC, domicilio, correo electrónico y teléfono), valor de la adjudicación, forma de pago, y demás determinadas en la normativa legal vigente; documento que servirá de habilitante para la instrumentación de la escritura pública de transferencia de dominio a celebrarse.

Artículo. 21.- Quiebra de la subasta.- Si el adjudicatario, dentro del plazo máximo de tres (3) meses siguientes al día de la adjudicación, no cumple con la obligación de pago de su postura, la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles declarará la quiebra de la subasta y procederá a ejecutar la garantía de seriedad de oferta presentada por el fallido.

Artículo. 22.- Declaratoria de desierto y reapertura.- La Junta podrá declarar desierta la subasta en los siguientes casos:

- a) Cuando no hubiese recibido ofertas;
- b) Cuando las ofertas presentadas no cubran el precio base de la subasta;
- c) Cuando el oferente adjudicado no cumpliera con las condiciones establecidas en este reglamento; y,
- d) Cuando así convenga a los intereses institucionales, lo cual deberá estar debidamente motivado y constar por escrito en la resolución que, al efecto adoptare la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles.

En el mismo acto que se declara desierta la subasta, la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles, resolverá convocar a una nueva subasta en el término que establezca la Junta, para lo cual revisará las bases de la subasta pública del bien inmueble a enajenarse.

Artículo. 23.- Inhabilidades.- No podrán intervenir como oferentes los dignatarios, funcionarios, servidores y trabajadores del IESS; tampoco podrán hacerlo 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 todos los anteriores sean socios o administradores.

Tampoco podrán participar como oferentes:



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

- a) Las personas naturales o jurídicas que se encuentren en mora o litigio con el IESS;
- b) Las personas contra quienes se hubiera dictado sentencia condenatoria ejecutoriada por delitos de narcotráfico, lavado de activos, terrorismo y su financiamiento, trata de personas y tráfico de migrantes, concusión, cohecho, peculado y delitos contra la administración pública; y,
- c) Las personas naturales o jurídicas que mantengan acciones, participaciones, bienes, títulos valores o dinero en efectivo en paraísos fiscales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en este Reglamento, la Dirección General podrá emitir las directrices y procedimientos necesarios para la aplicación del mismo.

SEGUNDA.- La Dirección General, Dirección Nacional de Servicios Corporativos, Dirección Nacional de Gestión Financiera, Direcciones Provinciales y Seguros Especializados, serán los encargados, conforme sus atribuciones y competencias, de la ejecución del presente reglamento y demás procesos inherentes a la enajenación de bienes inmuebles no institucionales.

TERCERA.- Los adjudicatarios se obligan a culminar con los trámites relativos a la transferencia de dominio del bien, dentro de un plazo no mayor a tres (3) meses posteriores a la entrega de los documentos habilitantes para el efecto, obligándose a remitir al secretario de la junta de subasta, una copia certificada de la escritura con razón de inscripción.

CUARTA. - Los pagos por concepto de tasas, contribuciones, impuestos, mejoras y demás gastos que genere la transferencia de dominio del bien adjudicado, correrán a cargo del adjudicatario.

QUINTA. - Todos los gastos financieros que se generen en las transacciones efectuadas para el ingreso de valores a la cuenta institucional, serán asumidos por cuenta del adjudicatario.

SEXTA. - Será responsabilidad de las Direcciones Provinciales en las que se realicen los procesos de subasta de bienes inmuebles regulados por este reglamento, incluir en su presupuesto los fondos suficientes para el pago de notario público, peritajes para avalúo de bienes inmuebles, obtención de certificados del Registro de la Propiedad, gastos de publicación de convocatoria de subasta en medios de comunicación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el término de cuarenta y cinco (45) días a partir de la aprobación del presente reglamento, la Dirección Nacional de Servicios Corporativos en coordinación con la Dirección Nacional de Procesos, elaborará el Manual del proceso de enajenación de Bienes Inmuebles, en coordinación con las demás áreas pertinentes para su aprobación y expedición por parte del Director General.

SEGUNDA.- El Plan Anual de Enajenación de los Bienes Inmuebles de Uso No



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D. 657

Institucional de propiedad del IESS, correspondiente al período 2023 será presentado al Consejo Directivo en el mes de octubre.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguense la Resolución No. C.D. 510, referente a la entrega en administración al BIESS de los bienes inmuebles de uso no institucional y de inversión inmobiliaria de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y todas las disposiciones reglamentarias o resoluciones emitidas que se opongan al presente reglamento.

DISPOSICIONES FINALES

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

SEGUNDA.- De la aplicación de la presente Resolución, encárguese al Director General del IESS, dentro de sus respectivas competencias, de conformidad con la ley.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Quito, Distrito Metropolitano, a los 17 días del mes de mayo de 2023.

Mgs. Alfredo Ortega Maldonado
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Mgs. Richard Gómez Lozano
VOCAL DEL SECTOR ASEGURADO

Lcdo. Diego Salgado Ribadeneira
DIRECTOR GENERAL DEL IESS
SECRETARIO DEL CONSEJO DIRECTIVO

CERTIFICO.- Que la presente Resolución fue aprobada por el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en dos debates celebrados en sesiones de 28 de abril y 17 de mayo de 2023.

Lcdo. Diego Salgado Ribadeneira
DIRECTOR GENERAL DEL IESS
SECRETARIO DEL CONSEJO DIRECTIVO