



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



BASES DEL CONCURSO DE OFERTA PÚBLICA

VENTA DE BIENES INMUEBLES 02-2025-A

INMUEBLE DENOMINADO "COSTANERA DEL RIO"

1. BASE LEGAL

El concurso de ofertas se rige de conformidad con lo previsto en el Art.61 del Reglamento de Inversiones del ISSFA y la Resolución del Consejo Directivo No. 25-12.2 de 16 de octubre de 2025, resolvió: "Artículo 1.- Aprobar el Presupuesto del Issfa 2025 y el Plan Plurianual de Inversiones 2025-2029.

2. REQUISITOS DEL OFERENTE

Podrán participar las personas naturales o jurídicas, de nacionalidad ecuatoriana o extranjeros, radicadas en el país, debidamente representadas de forma legal, y cuyos efectos legales surtan en la República del Ecuador.

3. INTEGRIDAD, ANTISOBORNO Y CONFLICTO DE INTERESES

3.1. La presente cláusula constituye condición esencial para participar en el Concurso y, de ser el caso, para la adjudicación y perfeccionamiento de la transferencia de dominio. Aplica al oferente (persona natural o jurídica), a sus socios/accionistas, administradores, representantes, apoderados, empleados, asesores, intermediarios, comisionistas, y a cualquier tercero que actúe por su cuenta o en su nombre (en adelante, el "Oferente y Relacionados").

El Oferente declara conocer y obligarse a cumplir la Política Antisoborno institucional del ISSFA, la cual prohíbe expresamente ofrecer, prometer, otorgar, solicitar, aceptar o recibir sobornos, incluidos intentos, y extiende dicha prohibición a partes interesadas y relacionadas.

3.2. Se prohíbe, en cualquier forma, prometer, ofrecer, dar, solicitar, exigir, aceptar o recibir (directa o indirectamente) cualquier ventaja indebida con el fin de influir o intentar influir en actuaciones, decisiones, trámites, evaluaciones, calificación de posturas, adjudicación, elaboración de actas, o cualquier actividad vinculada al Concurso.

3.3. Pagos de facilitación, regalos y hospitalidades:



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



- 3.3.1. Quedan prohibidos los pagos de facilitación (pagos para “agilizar” o destrabar gestiones), por constituir una forma de corrupción.
- 3.3.2. Se prohíbe ofrecer o entregar a servidores del ISSFA o a terceros vinculados al proceso: dinero, regalos, dádivas, préstamos, descuentos, comisiones, favores, donaciones, invitaciones, viajes, hospitalidades u otros beneficios que no sean lícitos, transparentes y debidamente autorizados conforme normativa interna aplicable.
- 3.4. El Oferente y Relacionados deberán declarar y abstenerse de cualquier conflicto de intereses real, potencial o aparente que pudiera afectar la integridad del Concurso.
- 3.5. Si el Oferente utiliza intermediarios, asesores, gestores o representantes para cualquier actividad relacionada con el Concurso, deberá identificarlos y garantizar que cumplan obligaciones equivalentes a esta cláusula. El Oferente responde por actos de sus terceros cuando actúen por su cuenta o beneficio.
- 3.6. Cualquier intento, solicitud o indicio de soborno deberá ser reportado por el Oferente de forma inmediata al canal de denuncias antisoborno del ISSFA (correo: denunciasoborno@issfa.mil.ec), conforme la Política Antisoborno institucional.
- 3.7. El incumplimiento de esta cláusula, o la existencia de evidencia suficiente de su vulneración, facultará al ISSFA—mediante decisión motivada de la instancia competente del proceso—para:
 - a) rechazar o descalificar la oferta; y/o
 - b) dejar sin efecto la adjudicación, sin derecho a reclamo o indemnización; y
 - c) poner los hechos en conocimiento de autoridades competentes.

Lo anterior se sustenta en que conductas como cohecho, concusión y tráfico de influencias están tipificadas en el Código Orgánico Integral Penal (COIP), incluyendo sanción para quien ofrece/promete y para servidores que reciben/exigen, y contemplan incluso responsabilidad de persona jurídica en ciertos supuestos.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS BIENES INMUEBLES.

En el Anexo “A” 002-2025-A se detallan las características generales del bien inmueble las mismas que se detallan a continuación:

- a. Descripción;
- b. Ubicación;
- c. Áreas, linderos y precios de venta;
- d. Especificaciones técnicas;



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



- e. Características;
- f. Infraestructura;
- g. Fotografías del bien Inmueble; y,
- h. Cronograma del procedimiento de enajenación.

5. PRECIOS BASE DE LAS OFERTA.

Se debe considerar como precio base de venta del bien inmueble, el registrado como valor comercial, el mismo que asciende a **USD. 204.384,81** dólares americanos, este valor es el que conviene a los intereses institucionales y por no contravenir a la normativa específica.

6. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

El oferente, para darle validez a su propuesta, adjuntará el 10% del valor ofertado, mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente del Banco General Rumiñahui No.8021247304 a nombre del ISSFA, sublínea No. 030302. El valor ofertado no podrá ser menor al avalúo comercial del inmueble, es decir no podrá ser menor a USD. **204.384,81** dólares americanos.

Este valor formará parte del pago total en el caso de ser adjudicado; o será devuelto en el caso contrario, siguiendo el procedimiento interno.

7. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas deben ser presentadas mediante el envío del Formulario Único de Presentación de Ofertas (Anexo "B ", adjunto a este documento). Debe presentarse en sobre cerrado de tal forma que no sea posible conocer su contenido, en donde se considere la totalidad de la oferta por el inmueble. En este sobre cerrado se debe adjuntar la garantía de seriedad de la oferta según las condiciones explicadas.

Las ofertas únicamente se recibirán por el total del inmueble considerado como un solo cuerpo cierto.

8. FORMA DE PAGO DEL BIEN INMUEBLE UNA VEZ ADJUDICADO

Las ofertas serán presentadas únicamente mediante el pago al contado. Hecha la apertura de sobres y calificación de posturas el adjudicado pagará el valor restante para completar la totalidad del precio ofertado, en un plazo de dos meses, mediante depósito o transferencia interbancaria en la cuenta corriente del Banco General Rumiñahui No.8021247304 a nombre del ISSFA, sublínea No. 030302.

9. QUIEBRA DE LA ENAJENACIÓN

Si el adjudicado no hiciere el pago del precio ofertado en el plazo establecido, se declarará la quiebra de la enajenación y se adjudicará el bien inmueble al oferente que haya presentado la segunda mejor oferta para los intereses de la institución; y así, sucesivamente.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



La diferencia entre la oferta que provocó la quiebra y la oferta adjudicada luego de la quiebra pagará el oferente que hubiere provocado la quiebra de la enajenación, del valor entregado en garantía de seriedad de la oferta.

Cuando se trate de una oferta única y el adjudicado produce la quiebra de la enajenación, el 10% entregado como garantía de seriedad de la oferta será cobrado como multa por incumplimiento.

10. COMPROMISOS EN LA ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Realizado el pago total por el bien inmueble adjudicado, el ISSFA entregará al comprador la minuta de compra - venta, el certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad y el comprobante de pago del impuesto predial, para el inicio del proceso de transferencia de dominio.

El comprador a su vez se compromete a realizar los trámites de transferencia de dominio en el plazo de 3 meses desde la adjudicación del bien inmueble y entregará al ISSFA una copia certificada de la escritura de compra – venta, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de manera inmediata.

El comprador asume todos los gastos, impuestos y más que se ocasionen por la transferencia de dominio.

11. MEDIOS Y FECHAS DE PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN

La publicación de la Convocatoria al Concurso de Ofertas en sobre cerrado, de conformidad a lo establecido en el Art. 62, literal d) del Reglamento de Inversiones del ISSFA, se la efectuará en los medios electrónicos del ISSFA, estos son: página web y redes sociales

Las fechas de publicación serán desde martes 20 de enero de 2026 hasta el miércoles 28 de enero de 2026.

Las personas interesadas podrán realizar visitas al predio materia de la enajenación, en los días 21, 22, 23 y 26 de enero de 2026 en el horario desde las 08h00 hasta las 12h00, a fin de que realicen la verificación del predio conforme lo consideren pertinente y en coordinación con funcionarios del ISSFA.

12. LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán receptadas en la Secretaría de la Comisión de Enajenación del ISSFA, en la Dirección de Asesoría Jurídica del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, ubicada en el quinto piso, en el edificio Matriz cantón de Quito, calles Jorge Drom N37-125 y Juan José de Villalengua, desde las 08:00 hasta las 13:00 horas, de los días: jueves 29 y viernes 30 de enero de 2026 y lunes 1 de febrero de 2026. El secretario del Comité verificará que los sobres estén debidamente cerrados de tal forma que impidan conocer su contenido, y emitirá el respectivo recibo de recepción de oferta.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



12.1. Delegación en la apertura de ofertas.

De no poder asistir el titular de la oferta a su apertura, podrá delegar este acto a un tercero, mediante una carta de autorización debidamente suscrita, adjuntando una copia de sus cédulas de identidad (oferente y delegado).

13. LUGAR, DÍA Y HORA DE APERTURA DE LAS OFERTAS.

La apertura de los sobres se realizará en Sesión del Comité de Enajenación a efectuarse en el auditorio del 7mo piso del Edificio Matriz del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas mediante acto público, el martes 3 de febrero de 2026, a partir de las 11h00.

14. FORMA Y PRIORIDAD DE ADJUDICACIÓN.

14.1. Precio.

La adjudicación se realizará a la oferta más alta en cuanto a precio, mismo que no puede inferior al valor comercial del bien inmueble.

En el caso de que existan dos (2) o más ofertas de igual precio, se dará prioridad a aquella oferta que primero se presentó en la Secretaría del Comité de Enajenación.

14.2. Plazo de pago

El plazo máximo para el pago será de 2 meses contados desde el día siguiente de la notificación.

El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas se reserva el derecho de declarar desierto el concurso, en forma parcial o total de así convenir a sus intereses institucionales, sin que genere posibilidad de reclamo administrativo o judicial alguno por parte de los participantes.

El secretario del Comité de Enajenación levantará el Acta de la diligencia en la que hará constar entre otros los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la iniciación del proceso de adjudicación, enunciación de las posturas presentadas, su calificación y preferencia, adjudicación de los bienes inmuebles al mejor oferente, descripción de los bienes inmuebles y valor por el que se hace la adjudicación.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



La enajenación se realizará mediante el siguiente cronograma:

CRONOGRAMA PROCESO DE ENAJENACIÓN COSTANERA DEL RIO			
Actividad	Responsable	Fecha de inicio	Fecha de fin
Publicación y aviso de enajenación en días seguidos	* Dirección de Inversiones * Gestión Inmobiliaria	martes 20 de enero de 2026	miércoles 28 de enero de 2026
Promoción y propaganda en medios institucionales sobre el proceso de enajenación a realizarse	* Unidad de Comunicación Social	martes 20 de enero de 2026	miércoles 28 de enero de 2026
Visitas al predio materia de la enajenación, en los días 21, 22, 23 y 26 de enero de 2026 en el horario desde las 08h00 hasta las 12h00	* Oferentes * Gestión Inmobiliaria	miércoles 21 de enero de 2026	lunes 26 de enero de 2026
Fecha límite de Preguntas las cuales se realizarán al siguiente correo institucional: jvvera@issfa.mil.ec	* Oferentes * Secretaría del Comité de Enajenación	martes 20 de enero de 2026	martes 27 de enero de 2026
Fecha límite de Respuestas, se responderá a los correos de los oferentes interesados.	* Oferentes * Secretaría del Comité de Enajenación	miércoles 28 de enero de 2026	miércoles 28 de enero de 2026
Recepción de ofertas en sobre cerrado por parte del secretario del Comité de Enajenación con la consignación del 10% del valor de cada una de ellas, desde las 08h00 hasta las 13h00 (en la Secretaría de la Comisión de Enajenación del ISSFA, en la Dirección de Asesoría Jurídica del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, ubicada en el quinto piso, en el edificio Matriz Quito)	* Oferentes * Secretario del Comité de Enajenación	jueves 29 de enero de 2026	lunes 2 de febrero de 2026



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



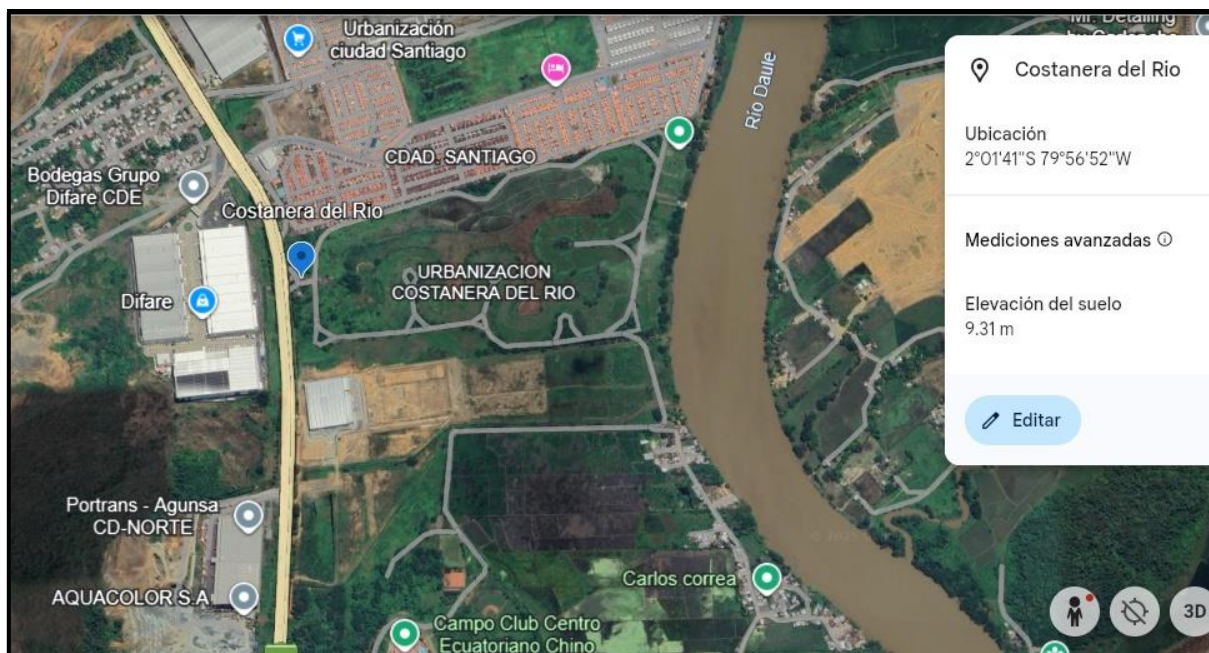
Apertura de sobres, a las 11h00 en el auditorio del 7mo piso del Edificio Matriz del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas mediante acto público.	* Comité de Enajenación	martes 3 de febrero de 2026	martes 3 de febrero de 2026
Fecha Límite para solicitar convalidación de errores a los oferentes, se comunicará a los correos electrónicos de los oferentes	* Secretaría del Comité de Enajenación	miércoles 4 de febrero de 2026	miércoles 4 de febrero de 2026
Fecha Límite para dar respuesta de convalidación, la documentación deberá ser entregada en el horario de 08:00 hasta las 13:00 en la Secretaría de la Comisión de Enajenación del ISSFA, en la Dirección de Asesoría Jurídica del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, ubicada en el quinto piso, en el edificio Matriz Quito	* Oferentes * Secretaría del Comité de Enajenación	jueves 5 de febrero de 2026	lunes 9 de febrero de 2026
Calificación de ofertas y determinación del ganador de la enajenación	* Comité de Enajenación	martes 10 de febrero de 2026	martes 10 de febrero de 2026
Notificación al ganador de la venta y a todos los oferentes	* Comité de Enajenación	miércoles 11 de febrero de 2026	miércoles 11 de febrero de 2026
Pago por parte del adjudicatario del saldo del precio total de la enajenación en el plazo ofertado.	* Oferente ganador * Comité de Enajenación	jueves 12 de febrero de 2026	lunes 13 de abril de 2026
Realización del Acta de Adjudicación al ganador. Entrega recepción de los bienes, suscrita por la Comisión de Enajenación y el adjudicatario; y devolución de las posturas no favorecidas	* Oferente ganador * Comité de Enajenación	Nota 1 y 2	
Notificación a los diferentes centros de gestión del ISSFA que intervinieron en la venta	* Comité de Enajenación	Procedimiento Interno	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



15. FOTOGRAFÍAS E IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE.





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



ANEXO "B"

FORMULARIO ÚNICO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS VENTA DE BIENES INMUEBLES 002-2025-A

TERRENO COSTANERA DEL RIO UBICADO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

Coronel C.S.M.

Ricardo Ernesto Sánchez Cabrera

PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ENAJENACIÓN DEL ISSFA (delegado)

Presente. -

En referencia al aviso de Venta de Bienes Inmuebles publicado en las redes sociales del desde el martes 20 de enero de 2026 hasta el miércoles 28 de enero de 2026 y al proceso de Venta de Bienes Inmuebles No. 002-2025-A publicado por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas para la venta del terreno denominado "Costanera del Río", ubicado en la ciudad de Guayaquil, Tarqui, Km 19.5 Vía a Daule, Urbanización Costanera del Río, Manzana 102, Solar 92, Provincia: Guayas, me permito realizar la siguiente oferta, de conformidad a la información consignada a continuación:

I. DATOS DEL OFERENTE

NOMBRES DEL OFERENTE:

(Determinar si es persona natural, jurídica consorcio o asociación, en este último caso se identificará a los miembros del consorcio o asociación. Se indicará el representante legal o procurador común de ser el caso.)

CÉDULA O RUC:

DOMICILIO:

TELÉFONO CONVENCIONAL Y/O CELULAR:

CORREO ELECTRÓNICO:



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



II. OFERTA

CANTIDAD OFERTADA PARA LA COMPRA DEL BIEN INMUEBLE:

Valor USD: _____

FORMA DE PAGO PROPUESTA PARA LA COMPRA DEL BIEN INMUEBLE: AL CONTADO
(Únicamente se receptorá propuestas de pago de contado)

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA:

Número de transferencia:

Fecha de transferencia:

Entidad Bancaria:

Cuenta de Origen:

Monto USD: _____

(Este valor debe ser el 10% de la cantidad ofertada para la compra del bien inmueble y se receptorá mediante transferencia a la cuenta corriente del Banco General Rumiñahui No. 8021247304 a nombre del ISSFA, sublínea No. 030302).

III. DECLARACIÓN DE FONDOS

Los fondos de esta transacción provienen de:
.....
.....
.....

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento de otros delitos, y considerando la naturaleza de la actividad de seguridad social que ejerce el Issfa, toda persona natural o jurídica que participe en el proceso de venta del bien inmueble declara conocer y aceptar que los fondos destinados al pago del inmueble estarán sujetos a procesos de debida diligencia.

En tal virtud, el oferente y/o adjudicatario autoriza expresa e irrevocablemente al Issfa a verificar el origen lícito de los recursos, solicitar información, documentación y declaraciones que resulten necesarias, así como efectuar las validaciones ante las autoridades competentes, de conformidad con la normativa aplicable.

La negativa a proporcionar información, la inconsistencia de los datos o la identificación de riesgos de lavado de activos o financiamiento de otros delitos constituirá causal suficiente para rechazar la oferta, dejar sin efecto la adjudicación o suspender la operación, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguna a favor del participante



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



Conocedor (a) de las penas de perjurio, declaro bajo juramento que la propuesta presentada es honrada y de buena fe y que los fondos destinados para la compra de este bien inmueble no provienen de actividades ilegales o ilícitas o penadas por la Ley del Ecuador.

IV. DECLARACIÓN DEL OFERENTE

- a. Declaro haber examinado las bases del proceso y conocer la naturaleza y las condiciones de esta negociación.
- b. Declaro conocer y aceptar las condiciones y documentos precontractuales establecidos en las Bases del Concurso de Oferta Pública Venta de Bienes Inmuebles 001-2025-A, incluyendo sus alcances y penalidades. Por consiguiente, renuncio a cualquier reclamo posterior aduciendo desconocimiento de las características y especificaciones requeridas.
- c. Declaro conocer y aceptar la condición de que el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas se reserve el derecho de adjudicar el bien inmueble, de declarar desierto o cancelar este proceso de venta si así conviniere a los intereses de su Institución.
- d. Declaro que la información proveniente en documentos y anexos, así como en las declaraciones aquí efectuadas, son verdaderas y exactas en su información, al tiempo que autorizo al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones económicas del oferente, para lo cual se suscribe el formulario de Consentimiento para el Tratamiento de Datos Personales (Anexo C).
- e. Declaro bajo juramento que ni yo ni mis Relacionados hemos ofrecido, prometido, entregado, solicitado o aceptado —directa o indirectamente— sobornos, dádivas o ventajas indebidas para influir en este Concurso; me obligo a cumplir la Política Antisoborno institucional del ISSFA y a reportar cualquier intento o indicio al canal denunciasoborno@issfa.mil.ec. Conozco que el incumplimiento constituye causal de rechazo/descalificación y/o dejar sin efecto la adjudicación, sin perjuicio de acciones legales.

V. COMPROMISO DEL OFERENTE

En caso de ser adjudicado, me comprometo a:

- a. Pagar el valor restante para completar la totalidad del precio ofertado, en un plazo de 2 meses a partir de la notificación, mediante transferencia a la cuenta corriente del Banco General Rumiñahui No. 8021247304 a nombre del ISSFA, sublínea No. 030302.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



- b. Realizar los trámites de transferencia de dominio en un plazo de 3 meses posterior a la Notificación de la Adjudicación del bien inmueble, inclusive la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c. Entregar al ISSFA una copia certificada de la escritura de compra - venta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. Cumplir con las exigencias y demás condiciones establecidas en las bases del concurso y del proceso de enajenación de bienes de inversión del ISSFA.

Atentamente,

Firma: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

(En el caso de persona jurídica firma del Representante Legal)

Correo electrónico: _____

Fecha: _____.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



ANEXO "C"

FORMULARIO CONSENTIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES 001-2025-A

TERRENO COSTANERA DEL RIO UBICADO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

Yo,, identificado/a con cédula número, en pleno ejercicio de mis derechos, otorgo mi consentimiento libre, informado, previo y expreso para que el ISSFA en adelante, el "Responsable del Tratamiento", trate mis datos personales para las siguientes finalidades específicas:

1. **Finalidad Principal:** Gestionar la oferta, promoción y comercialización de los bienes inmuebles ofertados, así como para la celebración y ejecución del contrato de compraventa, arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico relacionado con el mismo.
2. **Finalidades Secundarias** (si aplica): (Ej.: envío de información sobre otras propiedades, servicios de notarías/bancos, publicidad relacionada, etc., siempre y cuando se especifique claramente y sea solicitado el consentimiento para cada una).

Datos Tratados: Se tratarán datos identificativos (nombres, cédula, dirección, teléfono, email), económicos y/o patrimoniales (información financiera, de ingresos) y cualquier otra información necesaria para la finalidad mencionada.

Derechos del Titular (LOPD): Declaro conocer y poder ejercer mis derechos de acceso, rectificación, actualización, supresión, oposición, portabilidad y revocación del consentimiento en cualquier momento, mediante comunicación dirigida al Responsable del Tratamiento.

Confidencialidad y Seguridad: El Responsable del Tratamiento se compromete a aplicar medidas de seguridad para proteger mi información, garantizando su confidencialidad y uso exclusivo para las finalidades aquí descritas.

Base Legal: Este consentimiento se otorga en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD) y la normativa emitida por la Superintendencia de Protección de Datos Personales (SPDP).



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



Aceptación:

Al firmar este documento, declaro haber leído, comprendido y aceptado los términos de esta cláusula.

Firma: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

(En el caso de persona jurídica firma del Representante Legal)

Correo electrónico: _____

Lugar y Fecha: _____.