

# PARTICIPACION DEL IESS EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS

Resolución del IESS 280  
Registro Oficial 48 de 16-oct-2009  
Estado: Vigente

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO  
ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Considerando:

Que, de conformidad a lo previsto por el artículo 370 de la Constitución de la República del Ecuador, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una entidad autónoma regulada por la ley;

Que, el segundo inciso del artículo 372 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "Los fondos previsionales públicos y sus inversiones se canalizarán a través de una institución financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente";

Que, de acuerdo al artículo 16 de la Ley de Seguridad Social, 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;

Que, el literal h) del artículo 27 de la Ley de Seguridad Social, determina que le corresponde al Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 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 mercantiles para administrar o gestionar la titularidad de sus bienes patrimoniales;

Que, el inciso segundo del artículo 61 de la Ley de Seguridad Social, dispone que en sus inversiones no privativas el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrá acogerse a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, en las mismas condiciones autorizadas a las entidades del sector privado;

Que, el artículo 62 de la Ley de Seguridad Social, dispone que las inversiones privativas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, constituyen los préstamos hipotecarios, los préstamos quirografarios a sus afiliados, las colocaciones financieras de las cuentas de menores beneficiarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, los recursos asignados al servicio público del Monte de Piedad, las operaciones de descuentos de títulos hipotecarios cuando se trate de operaciones con los afiliados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS y la adquisición, conservación y enajenación de bienes raíces, con recursos de los fondos de pensiones, para fines de capitalización de las reservas técnicas del régimen de jubilación por solidaridad intergeneracional;

Que, el artículo innumerado 1, agregado por el artículo 2 de la Ley No. 2006-71, publicada en el Registro Oficial No. 429 de 3 de enero del 2007, ordena que el IESS, podrá directamente o a través de fideicomisos, conceder a sus afiliados préstamos hipotecarios en condiciones financieras favorables para sus afiliados y jubilados;

Que, el artículo 64 de la Ley de Seguridad Social, faculta al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, adquirir y conservar bienes raíces sin más requisitos que los previstos en el reglamento que dictará el Consejo Directivo y los señalados en el derecho común para las personas naturales con libre administración de bienes;

Que, en el Título XV "Del Fideicomiso Mercantil y encargo fiduciario" de la Ley de Mercado de



Valores se prevén las características y los requisitos de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios;

Que, los fideicomisos mercantiles permiten la ejecución de proyectos inmobiliarios y el impulso del sector de la construcción con la consecuente generación de empleo y ampliación de la cobertura de afiliación al IESS y valor agregado;

Que, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social debe participar en la conformación de fideicomisos mercantiles inmobiliarios, en beneficio de sus afiliados y jubilados, ya sea como constituyente beneficiario o como adherente beneficiario en proyectos de su propia estructuración o conformados por promotores del sector público o privado;

Que, mediante Resolución No. C.D. 122 de 28 de agosto del 2006, el Consejo Directivo del IESS, dictó el REGLAMENTO PARA LA PARTICIPACION DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, el cual regula los procedimientos; los requisitos de evaluación de los participantes; de aspectos técnicos financieros y legales; la consecución de los puntos de equilibrio fiduciario; y demás aspectos relacionados con la participación del IESS en este tipo de inversiones;

Que, mediante Resolución No. C.D.236 de 7 de enero del 2009, el Consejo Directivo reformó el REGLAMENTO PARA LA PARTICIPACION DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES;

Que, es necesario contar con un cuerpo normativo codificado, que permita dentro de un marco integral ejecutar con mayor eficiencia los negocios fiduciarios y de fideicomisos mercantiles que intervenga el IESS, en donde se incluyen aquellos fideicomisos inmobiliarios, con la participación institucional como constituyente beneficiario y como adherente beneficiario; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 27, letras f) y h) de la Ley de Seguridad Social.

Resuelve:

APROBAR LA SIGUIENTE CODIFICACION DEL REGLAMENTO PARA LA PARTICIPACION DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN NEGOCIOS FIDUCIARIOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES:

## CAPITULO I DE LOS OBJETIVOS Y AMBITO DE APLICACION

**Art. 1.- OBJETIVOS.-** Los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios en los que participe el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, tendrán como objetivo principal el mejorar y facilitar sus inversiones privativas y no privativas, financieras y no financieras; la administración, catastro, conservación, remodelación, reconstrucción, valoración y enajenación de la cartera inmobiliaria del instituto; la administración, gestión, mantenimiento, optimización, catastro, valoración, enajenación, adquisición de activos, principalmente.

Asimismo, tendrá como objetivo promover el desarrollo de los sectores de la producción y el comercio, así como generar los incentivos necesarios para el desarrollo de mercado secundario de hipotecas y su posterior proceso de titularización.

Los objetivos mencionados tendrán siempre la finalidad de obtener rentabilidad y cumplir con los parámetros de eficiencia, seguridad, oportunidad, liquidez y transparencia, establecidos en la Ley de Seguridad Social en lo relacionado a las inversiones de los recursos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS.



Las inversiones de los recursos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, que se realicen mediante la utilización de fideicomisos mercantiles o encargos fiduciarios, se harán previa aprobación de la Comisión Técnica de Inversiones y autorización del Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACION.-** Este reglamento regulará la participación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS en los negocios fiduciarios en los que participe como constituyente beneficiario o como adherente beneficiario a fideicomisos mercantiles de garantía, administración y gestión, inmobiliarios, de inversión, principalmente, o aquellos que por sus finalidades y objetivos sean de varias categorías a la vez.

Este reglamento regulará también la participación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS en los encargos fiduciarios y fideicomisos mercantiles que sean necesarios para mejorar la administración, gestión, mantenimiento, conservación, remodelación, reconstrucción, revalorización, catastro, optimización, enajenación, compra de sus activos mobiliarios e inmobiliarios.

La participación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS en los negocios fiduciarios será regulada, y las inversiones, recursos y activos que se destinen a los encargos fiduciarios o fideicomisos mercantiles, serán debidamente determinados y autorizados de conformidad con la Ley de Seguridad Social, las disposiciones y normativas emitidas por los estamentos correspondientes y demás normativa legal aplicable.

Los rendimientos que se obtengan de las inversiones en negocios fiduciarios incrementarán los correspondientes fondos previsionales de los seguros que administra el IESS.

## CAPITULO II DE LA UNIDAD DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS DEL IESS

**Art. 3.- CREACION.-** Créase la Unidad de Negocios Fiduciarios, como órgano técnico de apoyo al Consejo Directivo, encargada de los estudios y recomendaciones sobre negocios fiduciarios, así como del seguimiento, vigilancia, desarrollo y análisis de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios en los que sea participe el IESS.

La Unidad de Negocios Fiduciarios consultará a la Comisión Técnica de Inversiones, sobre las propuestas de modificación a los fideicomisos y decisiones que deban ser adoptadas en la Junta de Fideicomisos ante hechos relevantes.

**Art. 4.- INTEGRACION.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios del IESS estará integrada por los siguientes miembros:

- 4.1. El Director General o su delegado quien la presidirá con voto dirimente.
- 4.2. Un delegado de la Comisión Técnica de Inversiones, hasta que entre en operación la entidad financiera del IESS.
- 4.3. El Director de Inversiones o su delegado.
- 4.4. El Director de Bienes Inmuebles o su delegado cuando se trate de fideicomisos, en los que el IESS aporta bienes inmuebles, y,
- 4.5. El Director Nacional del Seguro Especializado, propietario de los activos que vayan a formar parte de los fideicomisos mercantiles o sujetos a encargos fiduciarios o su delegado.

Actuará como Secretario, el funcionario que designare el Director General del IESS.

**Art. 5.- ATRIBUCIONES.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios del IESS, tendrá como atribuciones las siguientes:

- 5.1.- Elaborar y aprobar las convocatorias, bases y reglamentos para concurso de selección y calificación de las compañías administradoras de fondos y fideicomisos interesadas en participar



como fiduciarias.

5.2.- Convocar mediante publicación por la prensa, en por lo menos dos diarios de amplia circulación en el país, durante tres días consecutivos, a las compañías administradoras de fondos y fideicomisos interesadas en participar como fiduciarias.

5.3.- Requerir a las diferentes direcciones, comités y estamentos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, la información económica financiera, así como los indicadores de mercado, que permitan la formulación y evaluación de inversiones financieras por intermedio de fideicomisos mercantiles.

5.4.- Requerir a las direcciones de Inversiones y Nacional de Bienes Inmuebles, los portafolios de bienes muebles e inmuebles, negocios, compañías, con especificación de su ubicación, descripción, situación legal, avalúo, uso y condición, materiales, equipamiento, condición de negocio, proyección de negocio, balances, así como las demás especificaciones que se requieran para cada caso.

5.5.- Solicitar y requerir la contratación de los avalúos de los bienes muebles e inmuebles y valoración de negocios, comprometidos en los negocios fiduciarios.

5.6.- Definir y consensuar con las direcciones de Inversiones y Riesgos de Inversión, los parámetros e indicadores de evaluación de los proyectos Inmobiliarios que permitan el análisis de la factibilidad económica, financiera, técnica y legal de los mismos.

5.7.- Presentar a consideración del Consejo Directivo las políticas necesarias para la adecuada conformación de encargos fiduciarios; fideicomisos mercantiles; aportaciones a patrimonios autónomos; instrucciones; definiciones; adhesiones; cláusulas contractuales; determinación de puntos de equilibrio fiduciario, técnico, financiero, legal; plazos y condiciones; derechos y obligaciones, en los negocios fiduciarios de gestión, administración, inmobiliarios, de inversión u otros que decida esta unidad.

5.8.- Conocer, estudiar y evaluar las propuestas de conformación de negocios fiduciarios de inversión, con sujeción a las leyes y reglamentos del mercado de valores y de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

5.9.- Conocer, estudiar y calificar las propuestas de conformación de negocios fiduciarios de gestión y administración de bienes y activos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, en base a la obtención de mejores rendimientos.

5.10.- Conocer, estudiar y calificar las propuestas de conformación de negocios fiduciarios inmobiliarios que sean presentados por constructores, promotores inmobiliarios, inversionistas, gobiernos locales, organizaciones e instituciones, para desarrollar programas inmobiliarios, en base a parámetros económico financieros, de mercado, técnicos y legales, en los que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS participe como constituyente beneficiario o como adherente beneficiario, mediante la aportación de bienes inmuebles, dentro de los límites establecidos por las leyes, reglamentos, autoridades de control y regulaciones internas.

5.11.- Elaborar las cláusulas obligatorias para cada contrato de encargo fiduciario, en consideración a los límites de inversión, objetos de los encargos y negocios fiduciarios, definiciones, parámetros económicos, financieros, técnicos, legales, derechos y obligaciones, cláusulas resolutorias para el caso de no alcanzarse el o los puntos de equilibrio de cada proyecto, terminación y liquidación de los fideicomisos, sustitución de las fiduciarias, y demás cláusulas contractuales esenciales y particulares.

5.12.- Presentar a consideración del Consejo Directivo previa aprobación de la CTI, las propuestas, estudios y análisis para la constitución o adhesión de fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios, de acuerdo a la calificación y aceptación de propuestas de conformación de dichos instrumentos fiduciarios.

5.13.- Vigilar el cumplimiento de los términos de los contratos de los fideicomisos mercantiles que se suscriban a nivel nacional.

5.14.- Requerir a la o las fiduciarias, cada vez que lo considere necesario, y la periodicidad que el contrato establezca, la rendición comprobada de cuentas, así como toda la información relacionada al fideicomiso mercantil.

5.15.- Evaluar y calificar, a los constructores o promotores inmobiliarios.

5.16.- En los procesos de titularización, la Unidad de Negocios Fiduciarios cuidará que se cumplan con todas y cada una de las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, sus reglamentos de aplicación, las resoluciones del Consejo Nacional de Valores y de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la propia Comisión Técnica de Inversiones.



5.17.- Previo a la liquidación de los fideicomisos mercantiles y recepción de los beneficios y remanentes de la participación del IESS en los mismos; aprobar los rendimientos obtenidos; aprobar la restitución de los bienes aportados cuando se apliquen las cláusulas resolutorias.

5.18.- Realizar el seguimiento necesario a los procesos de negocios fiduciarios al cumplimiento de los contratos suscritos.

**Art. 6.- QUORUM DE INSTALACION.-** Para las sesiones de la Unidad de Negocios Fiduciarios del IESS, se deberá contar con la asistencia de la mayoría de los miembros y siempre con la presencia del Director General o su delegado quien presidirá dichas sesiones. El quórum de instalación será verificado por Secretaría.

**Art. 7.- SESIONES, RESOLUCIONES, ACTAS.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios se reunirá periódicamente al menos una vez por mes, de acuerdo a la convocatoria realizada por el Secretario, por disposición del Presidente o de manera extraordinaria a pedido de uno sus miembros, en la que constará el orden del día. Las convocatorias se realizarán mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de los miembros, con indicación del lugar, la fecha, la hora y el objeto de la reunión, por lo menos con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación.

Las resoluciones se tomarán por mayoría simple, debiendo ser estas motivadas y los votos razonados.

Corresponde al Secretario llevar las actas de sesiones debidamente foliadas en las que se incluirán las listas de asistencia, las resoluciones adoptadas debidamente motivadas y los anexos correspondientes. Adicionalmente se elaborará un extracto de las resoluciones adoptadas el cual será notificado por escrito.

La Unidad de Negocios Fiduciarios puede reunirse en las diferentes ciudades en las que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS tenga inversiones o pueda desarrollar negocios fiduciarios.

**Art. 8.- DOCUMENTACION Y ARCHIVO.-** Corresponde al Secretario de la Unidad de Negocios Fiduciarios llevar la documentación y archivo, así como la custodia de todos los proyectos y sus anexos que se presentaren, para cada tipo de fideicomiso mercantil.

### CAPITULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Art. 9.- RECEPCION DE LOS PROYECTOS.-** Los proyectos de conformación de fideicomisos mercantiles o encargos fiduciarios serán presentados al Secretario de la Unidad de Negocios Fiduciarios, para lo cual se acompañarán los documentos de soporte que se señalan en el Capítulo IV del presente reglamento.

El Secretario de la Unidad de Negocios Fiduciarios remitirá al Presidente de la Unidad quien dispondrá que el respectivo proyecto sea incluido en el orden del día de la siguiente sesión de la Unidad de Negocios Fiduciarios para su conocimiento, análisis y discusión. Una vez analizados todos los aspectos económicos financieros, técnicos y legales, y se determine su viabilidad por parte de la Unidad de Negocios Fiduciarios, corresponderá a la Comisión Técnica de Inversiones la aprobación y al Consejo Directivo su autorización, la que contará con los informes de la Dirección Nacional de Riesgos y del área legal de la Unidad de Negocios Fiduciarios, de acuerdo con la ley y reglamentos respectivos.

La Unidad de Negocios Fiduciarios para el conocimiento, análisis, estudio y discusión de los proyectos que se le presenten contará con la participación de los funcionarios del IESS que estime conveniente, o con la asesoría de profesionales y firmas especializadas, en conformidad con las disposiciones de este reglamento, quienes elaborarán y presentarán el o los informes requeridos.

**Art. 10.- TERMINO PARA LA ENTREGA DEL INFORME.-** El término para la evaluación y entrega



del informe correspondiente por parte de las personas o entidades encargadas, será de hasta quince (15) días contados a partir del día siguiente al de la disposición del Presidente de la Unidad de Negocios Fiduciarios. En caso necesario y a pedido de quienes deben elaborar y entregar los informes requeridos, la Unidad de Negocios Fiduciarios puede prorrogar dichos términos, en atención a la complejidad de los análisis e informes.

**Art. 11.- CONOCIMIENTO DEL INFORME POR PARTE DE LA UNIDAD DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS.-** Si el informe contiene las observaciones y evaluaciones requeridas, se lo pondrá para conocimiento de la Unidad de Negocios Fiduciarios a fin de que proceda a su evaluación. Dichos informes serán presentados a la CTI para su aprobación y al Consejo Directivo para su autorización. En caso de que el proyecto no fuere considerado viable y beneficioso para los intereses del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, la Unidad de Negocios Fiduciarios la archivará y se hará conocer de su decisión al proponente.

**Art. 12.- APROBACION DEL PROYECTO.-** En caso de que el o los proyectos fueren aprobados por la CTI y autorizados por el Consejo Directivo, el Presidente de la Unidad de Negocios Fiduciarios convocará por intermedio de Secretaría a concurso de administradores fiduciarios previamente calificados conforme al Reglamento para la participación del sector público en el mercado de valores y demás leyes, decretos y reglamentos pertinentes, y de acuerdo a las bases que establezca esta unidad.

**Art. 13.- SELECCION DEL ADMINISTRADOR FIDUCIARIO.-** El Director General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS en base al resultado del concurso de administradores fiduciarios, comunicará a la Administradora Fiduciaria seleccionada, para que esta elabore el contrato de fideicomiso, conforme a los análisis y evaluaciones de la Unidad de Negocios Fiduciarios.

**Art. 14.- APROBACION Y SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL.-** Una vez elaborado el contrato de fideicomiso, la Administradora Fiduciaria lo remitirá a la Unidad de Negocios Fiduciarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, la que a su vez remitirá a la Procuraduría del IESS, para que en el plazo máximo de 15 días se efectúe su análisis. Una vez aprobado el o los contratos correspondientes por la Unidad de Negocios Fiduciarios del IESS, estos serán remitidos al Director General para su suscripción y legalización.

#### CAPITULO IV FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

**Art. 15.- CARACTERISTICAS.-** El IESS podrá participar como constituyente beneficiario de fideicomisos mercantiles cuyo objeto principal sea el desarrollo de proyectos inmobiliarios o como adherente beneficiario de fideicomisos mercantiles inmobiliarios constituidos por promotores del sector público, del sector privado o mixto, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

**Art. 16.-** Cuando el IESS participe como constituyente beneficiario de fideicomisos inmobiliarios regulados en este capítulo, podrá incorporar a los respectivos patrimonios autónomos bienes inmobiliarios registrados en cada uno de sus portafolios. La aportación de dichos bienes inmuebles debe ser aprobada por la Comisión Técnica de Inversiones, autorizada por el Consejo Directivo del IESS y canalizada a través de la UNF.

**Art. 17.-** Los bienes inmuebles que se aporten a los patrimonios autónomos mencionados, deben contar con una valoración actualizada realizada dentro de los ciento ochenta (180) días precedentes a la entrega de los mismos al fideicomiso. Los bienes inmuebles que se aporten a los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, no podrán tener un valor inferior a la valoración del bien entregado al fideicomiso y no podrá representar más del veinticinco por ciento (25%) de los costos del proyecto inmobiliario.

El avalúo de los bienes lo realizarán peritos calificados tanto por la Superintendencia de Bancos y

Seguros como por la Superintendencia de Compañías.

**Art. 18.-** El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, podrá incorporar a los patrimonios autónomos que se constituyan, recursos financieros destinados al desarrollo de dichos proyectos canalizados a través del órgano responsable de las inversiones, bajo las mejores condiciones de seguridad y siempre que no contravenga los límites y parámetros establecidos en el Capítulo I, Título III, de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y Junta Bancaria.

**Art. 19.-** Los contratos de fideicomisos mercantiles inmobiliarios a los que el IESS se adhiera como beneficiario, deberán contener las cláusulas necesarias por las cuales consten las transferencias hechas a los respectivos patrimonios, así como las que contengan los compromisos y obligaciones de los diferentes partícipes que aportan los bienes, derechos o recursos necesarios para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, de acuerdo a los cronogramas que se aprueben por las respectivas juntas de fideicomiso.

**Art. 20.-** En el caso de proyectos inmobiliarios en donde el IESS actúe como promotor, se preverá la contratación de personal especializado para la realización de estudios de mercado, económicos, financieros, técnicos y legales necesarios, para determinar la viabilidad de alcanzar los puntos de equilibrios necesarios para arrancar dichos proyectos, así como los demás elementos mencionados en el presente reglamento.

**Art. 21.-** Para los casos establecidos en el presente capítulo, los contratos de fideicomiso mercantil inmobiliario contendrán una cláusula resolutoria en la que se establezca que el proyecto iniciará únicamente cuando se haya alcanzado el punto de equilibrio fiduciario.

**Art. 22.-** En los contratos de fideicomiso mercantil para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, se establecerá que el IESS y los constructores, promotores inmobiliarios y demás beneficiarios, que aporten recursos a los patrimonios autónomos, participarán de los rendimientos o remanentes que se obtengan de los proyectos inmobiliarios, en proporción directa a los recursos que hubieren efectivamente aportado al patrimonio autónomo, para lo cual en los contratos de constitución o adhesión del IESS, se detallará la estructura de activos, pasivos y patrimonio; y la estructura del financiamiento.

**Art. 23.-** La recuperación de la participación aportada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, serán canalizados por la Dirección de Inversiones en coordinación con la Dirección Económica Financiera.

**Art. 24.-** El fideicomiso inmobiliario podrá conceder créditos hipotecarios para la adquisición de bienes inmuebles construidos en el mismo fideicomiso, para lo cual se establecerán las instrucciones necesarias para la originación, instrumentación, administración, recuperación y demás aspectos relacionados con dichos créditos hipotecarios, observando las disposiciones contenidas en los reglamentos pertinentes.

**Art. 25.-** Los representantes a las juntas de fideicomisos u órganos de Gobierno, en los que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social participe como constituyente beneficiario o adherente beneficiario, serán designados por el Director General, de una lista previamente aprobada por el Consejo Directivo del IESS. Las juntas de fideicomisos actuarán además observando las disposiciones del Capítulo VIII del presente reglamento.

## CAPITULO V REQUISITOS PARA LA EVALUACION DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

**Art. 26.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios previamente a la evaluación de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios deberá efectuar el análisis correspondiente de:



- 26.1.- Partícipes constituyentes, adherentes, promotores, constructores, proveedores de servicios, fiscalizadores de obra, auditores externos.
- 26.2.- Proyecto o proyectos de desarrollo inmobiliario, que incluirán todas las especificaciones técnicas, legales, económicas y financieras, incluyendo pero no limitándose a las proyecciones de mercado, tasas de retorno, viabilidad y factibilidad, desarrollo, liquidación y recepción de beneficios remanentes o restitución de los bienes aportados.
- 26.3.- Conformación del o de los patrimonios autónomos desde el punto de vista técnico, legal y financiero económico.
- 26.4.- Análisis y consecución de los puntos de equilibrio, técnico, legal y económico financiero, con el aporte del IESS.
- 26.5.- Las sociedades administradoras de fondos y fideicomisos deberán cumplir con los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos y por las disposiciones de la Unidad de Negocios Fiduciarios.

**Art. 27.- CONSTITUYENTES Y ADHERENTES.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios, evaluará a los constituyentes y adherentes, los que deberán ser personas jurídicas en los siguientes aspectos:

- 27.1.- Situación legal: Estatutos actualizados, montos de capital social certificados por auditoría externa, certificados de cumplimiento con las entidades del Estado, lista de socios. Copias certificadas de los nombramientos actualizados de los representantes legales, capacidad legal y estatutaria y autorizaciones de las juntas generales o directorios para intervenir en los fideicomisos inmobiliarios correspondientes. Certificación conferida por el Instituto Nacional de Contratación Pública, de no constar en el Registro de Contratistas Incumplidos; Certificado del CONSEP.
- 27.2.- Situación económica: Análisis de los estados financieros de los últimos tres años. Certificados de los burós de información crediticia, en el que conste que sus obligaciones en el sistema financiero o en general cuenta con calificación A; estar al día con los pagos en el SRI e IESS. La Unidad de Negocios Fiduciarios podrá requerir toda la información que considere necesaria con inclusión de las debidas garantías e historia crediticia, de ser el caso.

**Art. 28.- REQUISITOS PARA LA EVALUACION TECNICA.-** Para la evaluación técnica de los proyectos de desarrollo inmobiliario la Unidad de Negocios Fiduciarios considerará principalmente los siguientes aspectos:

- 28.1.- Situación económica del constructor y promotor: Análisis de los estados financieros de los últimos tres años. Certificados de los burós de información crediticia, en el que conste que sus obligaciones en el sistema financiero o en general cuenta con calificación A; estar al día con los pagos en el SRI e IESS. La Unidad de Negocios Fiduciarios podrá requerir toda la información que considere necesaria con inclusión de las debidas garantías e historia crediticia, de ser el caso.
- 28.2.- Experiencia probada del promotor y constructor: Lista de las obras o proyectos en que haya participado como constructor o promotor, fiscalizador o comercializador, o en otra calidad. Acreditar experiencia debidamente comprobada en la participación y ejecución de obras y proyectos similares de al menos tres años.
- 28.3.- Capacidad técnica, infraestructura, detalle del personal profesional, técnico y administrativo que vaya a intervenir en el proyecto inmobiliario, quienes no pueden ser morosos de las instituciones del Estado, del sistema financiero o general, de acuerdo con las certificaciones de los burós de información crediticia.
- 28.4.- Memoria descriptiva del proyecto, que incluya estudios de suelo, redes de agua, energía eléctrica, alcantarillado sanitario y alcantarillado fluvial comercial, con indicación de índices de absorción, sistema telefónico, sistema de gas, instalaciones de equipos contra incendios, instalaciones para televisión, cuadros de usos de suelo para vías vehiculares y peatonales, espacios verdes, espacios o linderos, y demás especificaciones.
- 28.5.- Planos de ubicación del proyecto en la ciudad, planos de implantación del proyecto en el terreno, planos de subsuelos, planta baja, plantas altas, fachadas, cortes, detalles de diseño, tanto para anteproyectos como para proyectos.
- 28.6.- Aprobación del proyecto de construcción en el Colegio de Arquitectos, pago de tasas calculadas por metro cuadrado en el Colegio Arquitectos; inscripción del proyecto en el Municipio





correspondiente de cada jurisdicción; obtención de las licencias de construcción median pago de las tasas municipales calculadas por metro cuadrado, con inclusión de planos estructurales, de sistemas eléctrico y sanitario.

28.7.- Proyecto eléctrico y memoria técnica eléctrica, con cálculo de demanda de carga para instalación de transformadores, con cronograma de obra y etapas de ejecución, y su aprobación por la empresa eléctrica correspondiente.

28.8.- Proyecto telefónico y memoria técnica con cronograma de obra y etapa de ejecución con la aprobación de la empresa telefónica respectiva.

28.9.- Estudio de factibilidad de acometidas de agua potable y de alcantarillado con cronograma de obra y etapas de ejecución y la aprobación por la empresa municipal correspondiente.

28.10.- Aprobación del proyecto arquitectónico por parte del Cuerpo de Bomberos de las jurisdicciones en la que se vayan a desarrollar los proyecto inmobiliarios.

28.11.- Presentación de IRM o línea de fábrica, con especificación de zonificación y uso del suelo.

28.12.- Informes de afectación, informes de impacto ambiental y otros informes que se requieran según sea el caso.

28.13.- Detalle de tipos de acabado por unidades de construcción y para las zonas comunales, de tráfico peatonal y vehicular, zonas recreativas, otros espacios, de acuerdo con cada proyecto inmobiliario.

28.14.- Maquetas, modelos y diseños, presentaciones en medios magnéticos otras presentaciones.

28.15.- Especificaciones técnicas de materiales, tipo de construcción, acabados, servicios eléctrico, de agua potable, alcantarillados de aguas lluvias servidas, infraestructuras de servicios, sistemas de control de incendios gas, telefonía, lotes de estacionamiento, servicios comunales, y otros que se requiera dependiendo del mercado de cada proyecto.

La Unidad de Negocios Fiduciarios requerirá toda la información adicional que crea conveniente y que le permita realizar una evaluación de acuerdo con los mejores intereses del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS.

**Art. 29.- REQUISITOS PARA LA EVALUACION FINANCIERA.-** Para la evaluación financiera de los proyectos de desarrollo inmobiliario, se deberá presentar la siguiente documentación:

29.1.- Avalúos de los bienes inmuebles que se aportan a los fideicomisos inmobiliarios sobre los que se desarrollarán los proyectos inmobiliarios, debidamente certificados. Los avalúos deberán hacerse por peritos independientes, debidamente calificados tanto por la Superintendencia de Bancos y Seguros como por la Superintendencia de Compañías. Los evaluadores son responsables de los avalúos por ellos practicados.

29.2.- Estudio de mercado que justifique la viabilidad del proyecto, y estimación del tamaño del mercado inmobiliario del proyecto.

29.3.- Flujos de caja y presupuestos de obra del proyecto general y por unidades de construcción presentados en el formato elaborado por el IESS.

29.4.- Análisis y desglose de precios unitarios del proyecto.

29.5.- Cronograma valorado de obra y fechas de entrega de unidades de construcción y del proyecto inmobiliario en general.

29.6.- Especificaciones de costos desglosados en costos de excavaciones, estudios y tratamiento de suelos; de implantaciones y cimientos; obra muerta; instalaciones; márgenes de utilidad; plusvalías; escrituras y gastos de inscripción; pagos a colegios profesionales de arquitectos e ingenieros; pagos a municipios; pagos a bomberos; empresas eléctricas, telefónicas; pagos por obtención de licencias de construcción; valores de garantías de ejecución de obra; costos administrativos y financiero: otros complementarios.

29.7.- Detalle de proyecciones de ventas del proyecto con copia de promesas de compra venta o reservas.

29.8.- Análisis de índices financieros de desempeño del proyecto.

29.9.- Para la calificación del proyecto, el proponente deberá acreditar una contraparte de al menos el 40% del costo total del proyecto, constituido por el aporte del terreno, estudios técnicos, aporte financiero y preventas. Esto se aplicará en el caso de que IESS participe como fideicomitente adherente.



29.10.- Evaluación y verificación de los porcentajes de participación que correspondan a los partícipes de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, de acuerdo a los aportes de las partes a los patrimonios autónomos.

Respecto de los porcentajes de los partícipes en los patrimonio autónomos, para el caso del IESS, se observarán las disposiciones que contienen los criterios de valoración de los bienes inmuebles que se transfieren a los patrimonios autónomos, así como los límites porcentuales máximos de representación de la participación del IESS en los proyectos inmobiliarios, límites determinados en las resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, y en aquellas disposiciones legales y reglamentarias complementarias.

29.11.- Copias de balances del fideicomiso y la Administradora Fiduciaria en el caso de que IESS participe como fideicomitente adherente.

**Art. 30.- REQUISITOS PARA LA EVALUACION LEGAL.-** Para la evaluación legal de los proyectos de desarrollo inmobiliario, se deberá presentar la siguiente documentación:

30.1.- El proyecto de minuta previa revisión de la Procuraduría General del IESS, que servirá para celebrar la escritura pública de constitución del fideicomiso mercantil inmobiliario.

30.2.- Escrituras públicas de los inmuebles que serán aportados al momento de la celebración de la escritura de constitución del fideicomiso mercantil y/o el formato de escritura de traspaso de dominio de los bienes inmuebles al fideicomiso mercantil, de ser el caso.

30.3.- Planos y especificaciones aprobados, permisos definitivos de construcción, y certificaciones de contarse con todos los servicios necesarios para cada proyecto inmobiliario.

30.4.- Certificado de los registradores de la propiedad en el que se demuestre que los inmuebles estén libres de gravámenes u otras limitaciones.

30.5.- Análisis de servidumbres activas y pasivas.

La Unidad de Negocios Fiduciarios requerirá cualquier otra información que crea conveniente, previo a la aceptación de la evaluación de los aspectos legales.

**Art. 31.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios requerirá la elaboración y presentación de los informes económico financieros, técnicos y legales, de acuerdo a los parámetros establecidos en los artículos precedentes de este capítulo. Los informes deberán contener los antecedentes para cada caso, las metodologías aplicadas, los resultados, observaciones y recomendaciones, así como las firmas de responsabilidad de quienes hayan elaborado dichos informes, con indicación de las fuentes de obtención de los datos que se consignen.

**Art. 32.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios, de acuerdo con este reglamento podrá realizar verificaciones in situ para constatar avalúos, condiciones generales de los inmuebles de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS; realizar las consultas correspondientes a las diferentes entidades o empresas que otorgan las autorizaciones de los diferentes proyectos de factibilidad; realizar las consultas que estime necesarias a las áreas involucradas de cada Municipio; y efectuar cualquier otra gestión conveniente para la consecución de los fines de este reglamento.

## CAPITULO VI PUNTOS DE EQUILIBRIO

**Art. 33.- DEL PUNTO DE EQUILIBRIO.-** El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS podrá participar como constituyente beneficiario, o adherirse a los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, y aportar a los patrimonios autónomos recursos en efectivo y aquellos bienes inmuebles que cuenten con una valoración actualizada realizada dentro de los ciento ochenta días precedentes a la transferencia al fideicomiso de acuerdo con las disposiciones de la ley y sus reglamentos de aplicación a fin de alcanzar el punto de equilibrio.

El punto de equilibrio se debe alcanzar con el aporte de los bienes inmuebles o recursos en efectivo



aportados por el IESS. No será requisito indispensable la consecución previa del punto de equilibrio para que el IESS pueda adherirse como beneficiario de un proyecto y pueda transferir los recursos de los fondos administrados al patrimonio autónomo.

El punto de equilibrio financiero para los proyectos inmobiliarios se deberá establecer considerando la naturaleza de los mismos y sus particularidades. De ser necesario se incluirá la ejecución por etapas del proyecto.

**Art. 34.-** Se entenderá que un proyecto inmobiliario ha alcanzado punto de equilibrio fiduciario, cuando se hayan cumplido todos los requisitos legales, técnicos y financieros, y se haya verificado el cumplimiento de las condiciones previstas en este reglamento.

El punto de equilibrio podría definirse por etapas y se establecerá de manera independiente considerando la naturaleza de cada proyecto inmobiliario.

**Art. 35.-** El punto de equilibrio fiduciario comprende:

35.1.- Punto de equilibrio legal.- Que se cuente con toda la documentación establecida en el artículo 30 de este reglamento, y con el informe favorable respectivo.

35.2.- Punto de equilibrio técnico.- Que se cuente con toda la documentación referida en el artículo 31 de este reglamento y con el informe favorable respectivo.

35.3.- Punto de equilibrio financiero.- Que se cuente con todos los requisitos establecidos en el artículo 29 de este reglamento, y con el informe favorable respectivo, a fin de determinar principalmente:

35.3.1.- Que los proyectos inmobiliarios cuenten con los suficientes recursos financieros y fuentes de financiamiento, dentro de los plazos estimados y pactados.

35.3.2.- Que los aportes de los promotores y constituyentes adherentes sean transferidos oportuna y debidamente a los fideicomisos mercantiles, que llevarán un adecuado control y registro de activos, pasivos y patrimonio, separando aportes de promotores constructores y compradores de las unidades de construcción de los proyectos inmobiliarios.

35.3.3.- Que los aportes de los promotores o constructores, según sea el caso, deben estar comprometidos, y transferidos desde el inicio como requisito para la participación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, en dichos proyectos.

**Art. 36.-** Los contratos de fideicomisos mercantiles inmobiliarios deben contener obligatoriamente una cláusula resolutoria en la que se establezca que los proyectos inmobiliarios iniciarán únicamente cuando se haya comprobado la viabilidad de alcanzar el punto de equilibrio económico financiero, técnico y legal. Si el punto de equilibrio no se alcanzare dentro de los plazos y condiciones pactadas en los contratos, estos se resolverán conforme lo establece la correspondiente resolución de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

## CAPITULO VII

### DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES

**Art. 37.-** El límite máximo de inversión por proyecto en los que el IESS participe como fideicomitente constituyente o adherente no deberá superar el 60% de los costos totales del proyecto incluyendo todas las modalidades de aportación. En el caso de que el IESS sea el único promotor del proyecto y fideicomitente constituyente beneficiario, el porcentaje de participación podrá ser de hasta el 100% de los costos totales.

**Art. 38.-** PATRIMONIO AUTONOMO.- El patrimonio autónomo es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato de fideicomiso mercantil, y que legalmente está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, conforme a la ley; patrimonio al que constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera de que existan, para que se cumplan las finalidades



determinadas en el contrato de fideicomiso mercantil, a favor de los constituyentes, adherentes o terceros beneficiarios.

**Art. 39.- TRANSFERENCIA AL PATRIMONIO AUTONOMO.-** Para que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, transfiera a los patrimonios autónomos de los fideicomisos mercantiles, bienes de las carteras inmobiliarias contablemente asignadas a los seguros previsionales que administra, deberá tener al día y en regla toda la documentación de los mencionados inmuebles, por lo que se deberá contar con:

39.1.- Escrituras de los inmuebles, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentren ubicadas.

39.2.- Certificados de gravámenes actualizados de los registradores de la propiedad, que demuestren que los inmuebles están libres de todo gravamen e impedimento.

39.3.- Avalúos actualizados de los inmuebles que se aporten a los patrimonios autónomos, realizados en los términos de la Ley de Mercado de Valores.

39.4.- Certificación por la que conste que los inmuebles que se transfieren a los fideicomisos mercantiles inmobiliarios no son de uso institucional.

**Art. 40.- PATRIMONIOS AUTONOMOS DE PROPOSITO EXCLUSIVO.-** En la conformación de patrimonios autónomos de propósito exclusivo para efectos de llevar a cabo procesos de titularización se observarán las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, sus reglamentos de aplicación, resoluciones del Consejo Nacional de Valores y de la Superintendencia de Bancos y Seguros, así como las disposiciones de los demás órganos de control.

**Art. 41.- FIDEICOMISOS DE GESTION Y ADMINISTRACION.-** En los fideicomisos de gestión y administración, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS podrá transferir a los patrimonios autónomos que se constituyan, bienes muebles, inmuebles, y demás activos que la CTI apruebe y el Consejo Directivo autorice.

## CAPITULO VIII

### DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSION, ADMINISTRACION Y DE GESTION Y DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS

**Art. 42.- FIDEICOMISOS DE INVERSION.-** El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, podrá constituir fideicomisos mercantiles de inversión, para lo cual aportará al patrimonio autónomo sumas de dinero para que estas se inviertan según sus instrucciones, dentro de los parámetros señalados en la Ley de Seguridad Social, Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos de aplicación, resoluciones del Consejo Directivo del instituto, resoluciones expedidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, y demás normativa aplicable.

**Art. 43.-** La participación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social como fideicomitente constituyente o adherente en fideicomisos de inversión distintos a los fideicomisos inmobiliarios, dependerá del análisis de cada proyecto en particular, pero no podrá superar el 60% de la inversión total del proyecto incluyendo todas las modalidades de aportación.

**Art. 44.-** Para que el IESS pueda adherirse como beneficiario de un proyecto distinto a los proyectos inmobiliarios, no será necesaria la consecución previa del punto de equilibrio, pero será necesario demostrar que con el aporte del IESS o con aportes futuros de inversionistas públicos y/o privados previamente certificados a través de contratos o cartas de intención acreditadas, el proyecto alcanzará el punto de equilibrio fiduciario, cumpliendo los requisitos legales, técnicos y financieros que garanticen la viabilidad del proyecto. La determinación del punto de equilibrio dependerá de la naturaleza de cada proyecto y de ser necesario se incluirá la ejecución por etapas del proyecto.

**Art. 45.-** La Unidad de Negocios Fiduciarios podrá recibir propuestas de proyectos distintos a los inmobiliarios y para evaluar su viabilidad remitirá a la Dirección Nacional de Riesgos, Dirección de Inversiones y a las demás áreas técnicas que se consideren pertinentes, para la elaboración de los



respectivos informes, que servirán de base para la aprobación de la Comisión Técnica de Inversiones y autorización del Consejo Directivo.

**Art. 46.- FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACION Y GESTION.-** Los fideicomisos de gestión y administración en los que intervenga el IESS tienen como finalidad la realización de actos específicos de mantenimiento, remodelación, reconstrucción, valoración, catastro, revalorización mejoramiento, promoción, gestión administrativa y societaria, enajenación e inversión de sus recursos no financieros, compra y enajenación de activos mobiliarios e inmobiliarios de una forma segura, eficiente y rentable, de acuerdo al ordenamiento legal vigente.

**Art. 47.- BENEFICIARIO DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSION, ADMINISTRACION Y GESTION.-** En los fideicomisos de inversión, administración y gestión el único beneficiario de los resultados y beneficios será el seguro previsional dueño de los activos que se transfieren a esta clase de fideicomisos mercantiles.

**Art. 48.- ENCARGOS FIDUCIARIOS.-** La Unidad de Negocios Fiduciario recomendará al Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, la constitución de encargos fiduciarios. Dicha contratación se realizará de manera irrevocable, con carácter temporal, a un fiduciario, mandatario o comisionista, para que realice actos e instrucciones específicas determinadas por el IESS, en favor del propio instituto, sobre bienes de propiedad de los seguros previsionales, sin que exista transferencia a título de fideicomiso a un patrimonio autónomo.

**Art. 49.-** El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS podrá constituir encargos fiduciarios con los muebles e inmuebles de los portafolios de los diferentes seguros previsionales, con finalidades específicas, dentro de los plazos y condiciones que establezca la Unidad de Negocios Fiduciarios.

## CAPITULO IX DE LAS JUNTAS DE FIDEICOMISO

**Art. 50.- JUNTAS DE FIDEICOMISO.-** En los contratos de fideicomiso mercantil en que intervenga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS como constituyente o como adherente, se establecerá contractualmente la conformación de una Junta de Fideicomiso, la misma que estará compuesta por un número de delegados de los diferentes partícipes de los fideicomisos, en relación y en forma proporcional a su participación en el patrimonio autónomo, número que será impar.

**Art. 51.- SESIONES DE LAS JUNTAS DE FIDEICOMISO.-** Las juntas de fideicomiso no podrán tomar decisiones contrarias a las disposiciones contractuales y a los fines y objetivos de los fideicomisos mercantiles. Las juntas de fideicomiso se limitarán únicamente a conocer y receptor información de desarrollo de los fideicomisos mercantiles y a tomar decisiones de acuerdo a las instrucciones expresas de los partícipes de los fideicomisos.

En cada contrato de fideicomiso mercantil se incorporará el reglamento de juntas de fideicomiso, en el que se determine el número de los miembros de la Junta, las atribuciones de los miembros y la forma de tomar las decisiones realizar las asambleas, quórum necesario de instalación y decisión, y las atribuciones, derechos, obligaciones y responsabilidades de los miembros, en atención a los objetivos de cada fideicomiso mercantil.

**Art. 52.- DESIGNACION DE LOS DELEGADOS DEL IESS.-** Los delegados a las juntas de fideicomiso, serán designados por el Director General, de una lista previamente aprobada por el Consejo Directivo. Dichos delegados tendrán derecho a voz y voto, actuarán en forma conjunta y votarán de acuerdo a las instrucciones expresas que determine la Unidad de Negocios Fiduciarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS. La delegación se acreditará mediante carta dirigida por el Director General del IESS a la Administradora Fiduciaria.

Los delegados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS a las juntas de fideicomisos mercantiles, serán funcionarios del instituto, de amplia experiencia y demostrada capacidad



profesional en las áreas que se requieran para el efecto y sus reportes serán dirigidos a la Unidad de Negocios Fiduciarios.

**Art. 53.- INSTRUCCIONES A LOS DELEGADOS DEL IESS.-** Los delegados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS a las juntas de fideicomiso, cumplirán las instrucciones específicas que para el efecto recomiende la Unidad de Negocios Fiduciarios. Toda instrucción deberá constar por escrito.

Los delegados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS a las juntas de fideicomiso, presentarán dentro de un plazo no mayor a tres días hábiles, un informe conjunto por escrito de las resoluciones que se adopten en dichas juntas, remitiendo para el efecto a la Unidad de Negocios Fiduciarios, copias de las actas de las sesiones y de la documentación que respalden las resoluciones adoptadas.

**Art. 54.- RESPONSABILIDAD DE LOS DELEGADOS DEL IESS.-** Los delegados del IESS, serán administrativa, civil y penalmente responsables, por sus actuaciones que evidencien inobservancia a las instrucciones impartidas por la Unidad de Negocios Fiduciarios y que afecten a los intereses económicos del IESS y de sus afiliados.

## CAPITULO X

### DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES Y DE LOS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS

**Art. 55.- CONTRATOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES.-** Los contratos de fideicomisos mercantiles, previo a su suscripción e inscripción y revisión de la Procuraduría General del IESS, conforme a los requisitos establecidos en el Capítulo IV de este reglamento, deberán ser presentados como proyectos de minuta, revisados, analizados, y aceptados si los mismos contienen las cláusulas contractuales referenciales y obligatorias aprobadas por la Unidad de Negocios Fiduciarios.

**Art. 56.- CLAUSULAS OBLIGATORIAS.-** Corresponde a la Unidad de Negocios Fiduciarios la elaboración de las cláusulas obligatorias de los contratos de fideicomiso mercantil en los que intervenga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, especialmente aquellas cláusulas que determinen el o los objetos y encargos de los contratos y la conformación de los patrimonios autónomos; los glosarios de términos; la participación de adherentes; estructuras de participación; cláusulas resolutorias cuando no se han alcanzado los puntos de equilibrio de acuerdo a los parámetros establecidos en este reglamento; plazos y condiciones; obligaciones y derechos de las partes, informes y reportes, modalidad de contratación a los constructores, fiscalizadores, profesionales, técnicos y especialistas y demás cláusulas que determinen los niveles de seguridad que el instituto requiere.

**Art. 57.- OTRAS CLAUSULAS.-** Se elaborarán las demás cláusulas que contendrán las disposiciones respecto a informes, responsabilidades, cambio de fiduciaria procedimientos arbitrales y demás requisitos exigidas por ley.

## CAPITULO XI

### DE LAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

**Art. 58.- ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.-** La evaluación de las administradoras de fideicomisos tomará en cuenta los índices de solvencia técnica, financiera y experiencia, principalmente, de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

**Art. 59.- REQUISITOS PARA EVALUAR A LAS ADMINISTRADORAS FIDUCIARIAS.-** Para la evaluación de las administradoras fiduciarias, estas deberán presentar la siguiente documentación:

59.1.- Certificados conferidos por la Superintendencia de Compañías: de existencia legal, nómina de



accionistas, certificado de encontrarse al día en la entrega de información continua y ocasional para el mantenimiento de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, copia del Registro Unico de Contribuyentes, RUC, y demás requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos.

59.2.- Estados financieros de los tres últimos años, con el correspondiente informe de auditoría externa.

59.3.- Declaración juramentada de la siguiente información:

59.3.1.- De los montos de negocios fiduciarios administrados y su detalle.

59.3.2.- De la infraestructura técnica y de recursos humanos y su descripción.

Adicionalmente, remitirán un certificado conferido por la Superintendencia de Compañías en el que conste que la administradora fiduciaria no ha sido objeto de sanciones administrativas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, y que no se encuentra o ha sido intervenida; un certificado conferido por el Instituto Nacional de Contratación Pública del Estado respecto al no constar en el Registro de Contratistas Incumplidos con el Estado; y, certificado de no adeudar al SRI e IESS.

**Art. 60.- CRITERIOS DE SELECCION.-** La selección de la entidad fiduciaria la realizará la Unidad de Negocios Fiduciarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento para la selección de administradores fiduciarios para el sector público.

**Art. 61.- INFORMES DE LAS ADMINISTRADORAS FIDUCIARIAS.-** La administradora de fideicomisos luego de la suscripción del contrato de fideicomiso mercantil previamente adjudicado por la Unidad de Negocios Fiduciarios presentará los informes sobre los negocios fiduciarios a su cargo conforme las cláusulas que para el efecto consten en el contrato.

**Art. 62.- RESPONSABILIDAD DE LAS ADMINISTRADORAS FIDUCIARIAS.-** Las administradoras fiduciarias se sujetarán estrictamente a lo determinado en la Ley de Mercado de Valores, al contrato de fideicomisos mercantiles y a los convenios de adhesión que se celebren, debiendo responder hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, siendo sus obligaciones únicamente de medio, más no de resultados.

## CAPITULO XII

### DE LA LIQUIDACION DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES Y DE LA TERMINACION DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS

**Art. 63.- LIQUIDACION.-** Una vez concluidos los proyectos y encargos, el Administrador Fiduciario procederá a la liquidación de los fideicomisos, contando para el efecto con los respectivos informes, de acuerdo a lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y a los términos estipulados en los contratos de fideicomisos mercantiles.

**Art. 64.- LIQUIDACION DE BENEFICIOS.-** El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, luego de la liquidación de los proyectos inmobiliarios recibirá los valores correspondientes a los recursos invertidos, más las utilidades correspondientes en función de los aportes realizados al fideicomiso y los remanentes establecidos.

Para el caso de fideicomisos de administración o gestión, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS recibirá los bienes aportados a los patrimonios autónomos, luego de haberse ejecutado los encargos e instrucciones dadas a estos fideicomisos, o los resultados de acuerdo a las gestiones encomendadas de acuerdo a los términos contractuales.

**Art. 65.- LIQUIDACION DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES.-** Los fideicomisos mercantiles podrán ser liquidados por las causales estipuladas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, así como por las demás causales contempladas en los contratos de fideicomisos mercantiles. El proceso de liquidación que se establezca en los contratos comprenderá:



65.1.- Las reglas para el pago de pasivos y entrega de beneficios.

65.2.- La rendición final de cuentas por parte de la Administradora Fiduciaria, puesta en conocimiento del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, de los promotores o constructores, de ser el caso, en el término de treinta (30) días.

Si existen observaciones por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS, de los promotores o constructores, que no pudieran ser resueltas por la Administradora Fiduciaria, las partes podrán recurrir al procedimiento arbitral que se contemple en el contrato de fideicomiso mercantil.

De no presentarse observaciones a la liquidación, la Administradora Fiduciaria procederá a celebrar el acta de terminación del fideicomiso mercantil, sin requerir para ello la comparecencia de las partes.

**Art. 66.- TERMINACION DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS.-** Una vez agotados los encargos fiduciarios en conformidad con las instrucciones otorgadas a los fiduciarios, se procederá a la terminación de los mismos, para lo cual será necesario la presentación y aprobación de los informes respectivos a las gestiones encomendadas con indicación de los resultados; la ejecución de las obras encargadas; la aprobación de las cuentas, cronogramas y flujos invertidos de ser el caso; la entrega de los beneficios y rendimientos si fuere el caso; la entrega y devolución de los bienes entregados con los encargos con indicación de su estado actual; los cuadros de catastros, valoraciones, revaloraciones y, estado de los bienes; objeto de los encargos; resultados de gestiones de mantenimiento, de adquisiciones y enajenaciones; resultados de gestión y administración de acuerdo a cada encargo y activo; el análisis de los balances, los estados de pérdidas y ganancias, de ser el caso; y cualquier otra información requerida por la Unidad de Negocios Fiduciarios.

**Art. 67.- DEVOLUCION DE LOS BIENES.-** Los bienes que se entreguen por los fiduciarios como consecuencia de la terminación o agotamiento de los encargos fiduciarios, serán inmediatamente devueltos a los seguros previsionales dueños de esos activos.

### CAPITULO XIII

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 68.- MARCO LEGAL.-** Todo aquello que no se encuentre previsto en el presente reglamento, se sujetará a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, la Ley del Banco del IESS, sus reglamentos de aplicación, las resoluciones pertinentes de la Superintendencia de Bancos y Seguros, y las demás leyes y reglamentos que sean aplicables al IESS.

**Art. 69.- DOTACION DE RECURSOS HUMANOS, MATERIALES, LOGISTICOS Y FINANCIEROS.-** La Dirección General del IESS proporcionará a la Unidad de Negocios Fiduciarios de los recursos humanos, materiales, logísticos y económicos necesarios para su funcionamiento y consecución de sus fines, conforme a las disposiciones legales aplicables y al presente reglamento.

**DEROGATORIAS.-** Deróganse las resoluciones números C.D.122 de 28 de agosto del 2006 y C.D.236 de 7 de enero del 2009.

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

Comuníquese.- Quito, Distrito Metropolitano, a 24 de septiembre del 2009.

- f.) Ramiro González Jaramillo, Presidente, Consejo Directivo.
- f.) Ing. Felipe Pezo Zúñiga, miembro, Consejo Directivo.
- f.) Ab. Luis Idrovo Espinoza, miembro, Consejo Directivo.
- f.) Eco. Fernando Guijarro Cabezas, Director General, IESS.





CERTIFICO.- Que la presente resolución fue aprobada por el Consejo Directivo en dos discusiones, en sesiones celebradas el 27 de julio y el 24 de septiembre del 2009.

f.) Dr. Patricio Arias Lara, Prosecretario, Consejo Directivo.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- Es fiel copia del original.- Lo certifico.- f.) Dr. MSc. Patricio Arias Lara, Prosecretario, Consejo Directivo.- 29 de septiembre del 2009.

Certifico que esta es fiel copia autentica del original.- f.) Dr. Patricio Salinas Reyes, Secretario General del IESS (E).