



**REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES  
MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE  
OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL A LA CAJA DE  
CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE  
LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL - FCPC**

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024 Página: 1 de 7
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	

**LA ASAMBLEA GENERAL DE REPRESENTANTES DE LA CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL - FCPC**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 195 del Código Orgánico Monetario y Financiero determina que las entidades del sistema financiero nacional podrán, de forma extraordinaria, recibir como pago de créditos o de obligaciones constituidas a su favor bienes muebles, inmuebles, acciones o participaciones, entre otros, en dación en pago o por adjudicación judicial, los que podrán ser conservados hasta por un año al valor de recepción; vencido este plazo, deberán ser enajenados en pública subasta de acuerdo con las normas que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; si no pudiesen ser enajenados, la entidad financiera deberá constituir provisiones a razón de un doceavo mensual del valor en libros, comenzando en el mes inmediato posterior al del vencimiento del plazo de un año originalmente otorgado. Los bienes muebles e inmuebles no enajenados serán vendidos por la Superintendencia en subasta pública;

**Que**, el bien inmueble denominado Complejo Peñón de las Flores de propiedad de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC – FCPC, se encuentra en la parroquia Tonchigue cantón Atacames, lote signado 342, ubicado al lado derecho de la Vía E15 Ruta del Spondylus, fue entregado en dación de pago en auto de adjudicación, protocolizado el 03 de diciembre de 2005 por el valor de USD 320.000, bajo la representación del Gerente, Eco. Julio Martínez.

**Que**, El 17 de marzo de 2000 y 20 de marzo de 2001 se deja sentado conocimiento que la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC – FCPC, concedió dos préstamos mutuos con hipoteca abierta a nombre del Arq. Francisco Cevallos Moncayo, primer propietario del mencionado bien inmueble.

**Que**, de acuerdo con la observación y recomendación de auditoría externa 2021, dispone la aplicación de la Resolución No. 334-2017-F emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera para la enajenación de los bienes inmuebles recibidos por dación en pago de obligaciones.

**Que**, de acuerdo con la observación y recomendación de auditoría externa 2022, dispone continuar con las acciones necesarias que permitan regularizar el grupo de cuentas de inversión en Proyectos Inmobiliarios, que permitan ejecutar la comercialización del bien inmueble Complejo Peñón de las Flores.

**Que**, el artículo 20 de la resolución 280-2016-F indica que la Asamblea General de Representantes es el máximo organismo interno de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC - FCPC y sus resoluciones son obligatorias para todos sus

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024 Página: 2 de 7
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	

órganos internos y partícipes, las que se adoptarán de conformidad con la Ley. Es así, que en Asamblea General Extraordinaria de Partícipes del 31 de marzo de 2017 y Asamblea General Extraordinaria de Representantes del 28 de octubre de 2021, autorizan al Representante Legal la venta del Complejo Peñón de las Flores recibido en dación de pago.

**Que**, en Asamblea General Extraordinaria de Representantes del 10 de febrero de 2023, resolvieron iniciar el proceso de subasta pública del inmueble Complejo Peñón de las Flores y la conformación de la Junta de la Subasta Pública.

**Que**, es necesario establecer un procedimiento que permita normar y transparentar la venta de bienes recibidos por dación en pago, y en uso de sus atributos aprueba el presente:

**REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL A LA CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL - FCPC**

**SECCIÓN I. GLOSARIO DE TÉRMINOS**

**Artículo 1.-** Para los efectos de la presente norma se consideran las siguientes definiciones:

a. BIENES. - Es todo inmueble, mueble o derecho valorizado en dinero, tales como acciones o participaciones, o susceptible de ser valorizado, que tiene su propia individualidad.

b. DACIÓN EN PAGO TOTAL. - Contrato en virtud del cual el acreedor acepta recibir del deudor en pago del total de sus obligaciones, un bien distinto o diverso del que se le debía.

c. DACIÓN EN PAGO PARCIAL. - Contrato en virtud del cual el acreedor acepta recibir del deudor como pago parcial de sus obligaciones, un bien distinto o diverso del que se le debía.

d. TASA DE DESCUENTO. - Factor financiero que se aplica, para determinar el valor del dinero en el tiempo.

e. VALOR PRESENTE NETO. - Es el valor actual descontado a una tasa de descuento o interés determinada, y que permite reflejar los flujos futuros a valor Presente.

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024 Página: 3 de 7
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	

g. SUBASTA PÚBLICA. - Venta pública de bienes muebles o inmuebles que se hace al mejor postor, es decir sin establecerse un valor determinado de cambio, sino que se vende a aquel que mejor paga por esos bienes.

h. VALOR COMERCIAL. - Es el precio más probable que un bien alcanzase, en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto. Este valor está en función de la oferta y la demanda de acuerdo con la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.

i. VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL. - Es el que resulta de dividir el patrimonio neto de la entidad para el capital pagado y, este factor, multiplicado por el valor nominal de las acciones o participaciones entregadas a la entidad. El método del valor patrimonial proporcional permite al inversionista reflejar en libros su participación en el patrimonio de la entidad emisora, puesto que reconoce la porción de utilidades o pérdidas en los períodos que dicha entidad informa.

### **SECCION III.- DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA EN SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA CAJA DE CESANTÍA**

**Artículo 2.- CONFORMACIÓN DE LA JUNTA DE SUBASTA PÚBLICA.** - Se constituirá por 14 Representantes de la Asamblea designados por la misma Asamblea General de Representantes de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria de los empleados de la Dirección General de Aviación Civil – FCPC, en adelante la Caja de Cesantía.

El Representante Legal de la Caja de Cesantía actuará como secretario AD-HOC de la Junta de Subasta Pública.

**Artículo 3.- PROCEDIMIENTO DE FUNCIONAMIENTO.** - La Junta de Subasta Pública establecerá el procedimiento interno.

Para el llamamiento a Subasta Pública se debe considerar lo siguiente:

3.1. La Junta de Subasta Pública establecerá el precio base de la subasta con sustento en el avalúo realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos.

3.2. La Junta de Subasta publicará la convocatoria a subasta pública en uno de los diarios de mayor circulación en el país, más los medios tecnológicos disponibles por tres (3) días consecutivos, publicación que además constará en la página web de la Caja de Cesantía, debiendo mediar al menos un término de 15 días desde la última publicación a la fecha señalada para la subasta. Para el efecto, no se contará el día de la última publicación ni el señalado para la subasta.

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024 Página: 4 de 7
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	

El aviso contendrá:

- Lugar, día y hora para presentación de ofertas
- Lugar, día y hora para la apertura de sobres
- El lugar, día y hora de la subasta;
- La indicación de los bienes y el lugar en donde podrán ser conocidos;
- El valor que servirá de base para la subasta, que será el del avalúo practicado conforme el artículo 4 de este reglamento;
- La advertencia de que la subasta se sujetará al presente reglamento; y,

3.4. Las siguientes indicaciones que cada participante en la subasta deberá consignar el diez por ciento (10%) del valor que servirá de base para la subasta, en dinero en efectivo mediante transferencia o cheque certificado y cruzado a la orden de la Caja de Cesantía, como garantía de seriedad. Este valor será incluido dentro del valor ofertado.

3.5. Los tres (3) avisos para cualquiera de los llamamientos a subasta pública se publicarán dentro de los ciento veinte (120) días. El primer aviso se realizará una vez efectuado el avalúo.

3.6 Transcurrido el plazo de ciento veinte (120) días, se reiniciará el proceso con un nuevo llamamiento.

3.7. Se podrán aceptar posturas de pago a plazo que no excedan de quince (15) años para el caso de bienes inmuebles; y, de tres (3) años para el caso de bienes muebles, contados a partir de la fecha de la adjudicación.

**Artículo 4.-** El bien inmueble de la Caja de Cesantía, deberá sujetarse a un avalúo practicado por un perito valuador designado por la Junta de Subasta Pública, calificado por la Superintendencia de Bancos.

El avalúo establecerá el valor comercial actual del activo, teniendo en cuenta su precio de adquisición, su depreciación acumulada, el estado en que se encuentra, el valor de bienes similares en el mercado y cualquier otro elemento de carácter técnico que puede ser utilizado para el efecto. El avalúo tendrá una vigencia de un año (1).

**Artículo 5.- BASE DE LA SUBASTA PÚBLICA.** - En el primer llamamiento, la base será el valor determinado por el perito calificado por la Superintendencia de Bancos. El informe del perito considerará el valor registrado en libros y el valor de comercialización del bien.

En el segundo llamamiento, que se lo efectuará conforme a lo establecido para el Primero, podrá aceptarse posturas que cubran, cuando menos el ochenta (80%) del avalúo comercial. En caso de no existir posturas en el segundo llamamiento, se procederá, en el término de 15 días, a una nueva convocatoria a subasta pública con un valor base mínimo

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024 Página: 5 de 7
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	

del 80% del avalúo comercial. En ningún caso se podrá realizar otra disminución del valor base.

**Artículo 6.- PARTICIPANTES EN EL CONCURSO.** - Podrán presentar ofertas las personas naturales por sí o en representación de otras y las personas jurídicas a través de su representante legal o apoderado debidamente acreditado.

No podrán intervenir por sí o por interpuesta persona:

6.1. Quienes fueren funcionarios o empleados de la Superintendencia de Bancos, de la Caja de Cesantía, del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de la Junta de Subasta Pública, sus cónyuges, sus convivientes en unión de hecho, legalmente reconocida, y parientes hasta el segundo grado de afinidad y/o cuarto de consanguinidad;

6.2. Las personas naturales o jurídicas que tuvieren obligaciones vencidas para con la Caja de Cesantía;

6.3. Las personas jurídicas cuyo capital pagado pertenezca, en al menos un, cincuenta por ciento (50%), a alguno de los inhabilitados anteriormente citados;

6.4. Los que hubieren sido administradores de la Caja de Cesantía, hasta cinco (5) años antes de iniciarse la subasta.

6.5. Los partícipes de la Caja de Cesantía con acreencias en mora en la institución.

**Artículo 7.- CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN.** - Una vez recibidas las posturas y fenecido el plazo para su presentación la Junta de Subasta Pública, previa declaratoria de validez de la subasta y en presencia de los proponentes que estuvieren presentes, calificará la legalidad de las posturas presentadas considerando lo siguiente:

7.1. La Junta de Subasta Pública establecerá el orden de preferencia considerando, como único factor, la postura con el valor presente neto mayor. La tasa de descuento para determinar el valor presente neto será la tasa activa referencial vigente;

7.2. La Junta de Subasta Pública adjudicará el bien al postor cuya oferta tenga el valor Presente neto más alto, debiendo describirse con absoluta precisión el bien adjudicado;

7.3. El resultado de la subasta se dará a conocer de inmediato a todos los oferentes presentes y mediante notificación escrita a los postores participantes en las direcciones y correos electrónicos por ellos señalados;

7.4. Una vez concluida la subasta la Caja de Cesantía procederá a realizar todos los trámites para el perfeccionamiento de la venta del bien y los pagos respectivos, proceso que no excederá de sesenta (60) días.

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	Página: 6 de 7

7.5. Si el postor calificado como preferente no formaliza el contrato ni pagará el precio ofrecido, la Junta procederá a adjudicar al postor que siga en el orden de preferencia, cumpliendo el respectivo procedimiento para concluir con la adjudicación, así sucesivamente siempre que se respete el precio base de la subasta. Si la subasta pública es declarada fallida por parte de la Junta, la Caja de Cesantía dispondrá el inicio del segundo llamamiento en el plazo de (5) días posteriores a la declaración fallida.

7.6. De todo lo actuado se levantará un acta que será suscrita por los miembros de la Junta de Subasta Pública y los oferentes presentes, que lo quisieren, así como por un notario.

**Artículo 8.- DE LA QUIEBRA DE LA SUBASTA PÚBLICA.** - Si el adjudicatario, dentro del plazo de sesenta (60) días, no regulariza los documentos de traspaso, responderá de la quiebra de la subasta y pagará por concepto de multa, a la Caja de Cesantía, la diferencia entre la oferta fallida y la que sigue, tomándola del valor que consignó con su oferta y se procederá a adjudicar el bien al oferente que sigue en orden de preferencia. Igual procedimiento se observará con el nuevo adjudicatario que diere lugar, también, a la quiebra del concurso.

No se devolverá la cantidad consignada con la postura a los oferentes que hayan ocupado los tres (3) primeros puestos en el orden de preferencia, mientras no termine el proceso del concurso y la devolución que se haga será, de ser el caso, solo por el saldo que corresponda.

Quienes hubieren presentado ofertas en representación de personas jurídicas serán solidaria y personalmente responsables del pago originado en caso de quiebra del concurso que hubieren ocasionado. De no haberse podido adjudicar el bien, o en caso de que se declare anulada por parte de la Junta de Subasta Pública, se procederá de acuerdo con el artículo 7 de este mismo reglamento.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Los bienes muebles e inmuebles y otros activos recibidos en dación en pago, que hubiere conservado la Caja de Cesantía por más de un año deberán ser enajenados en subasta pública a cargo de la Superintendencia de Bancos, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. La Caja de Cesantía será la encargada de la planificación interna de este proceso.

Los casos de duda y los no contemplados en esta norma serán resueltos por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

El presente reglamento fue revisado y aprobado en Asamblea General de Representantes en sesiones del 20 de mayo de 2023 y el 02 de mayo de 2024 como Junta de Subastas.

	<b>CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL – FCPC</b>	Código: CCJC-RSP Fecha: 13/dic/2024 Página: 7 de 7
	<b>REGLAMENTO DE ENAJENACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RECIBIDOS POR DACIÓN EN PAGO DE OBLIGACIONES O POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL</b>	

El presente reglamento fue reformado y aprobado por la Junta de Subastas de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria de los empleados de la Dirección General de Aviación Civil - FCPC en sesión del 13 de diciembre de 2024.

Sr. Max Leonardo Gordillo Tirado

**DELEGADO DE LA JUNTA DE SUBASTAS DE LA CCJC-DGAC-FCPC  
CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DGAC - FCPC**