



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE
FUERZAS ARMADAS**

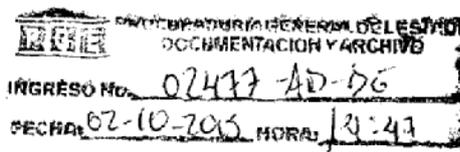


Oficio No.: ISSFA-AJ-2015-1316-OF

Quito D.M., 02 de octubre de 2015.

Asunto: Respuesta Oficio No. 02755 de 21 de septiembre de 2015 (Procuraduría General del Estado)

Señor Doctor
Patricio Troya Meneses
Director Nacional de Contratación Pública
PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO
Quito



De mi consideración:

En atención a Oficio No. 02755 de 21 de septiembre de 2015, por el cual usted señor Director Nacional de Contratación Pública de la Procuraduría General del Estado, en su parte pertinentes señala: "[...] Mediante oficio Nro. MAE-D-2015-0845 de 14 de septiembre de 2015, cuya copia acompaño, la Ministra del Ambiente, puso en conocimiento de la Procuraduría General del Estado la transferencia de dominio de 66 lotes de terreno ubicados en la Parroquia Tarquí, Lotización Santa Inés, de la ciudad de Guayaquil, realizada entre el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) y el Ministerio del Ambiente, mediante escritura pública de 07 de diciembre de 2010, [...], y solicitó a este Organismo que en ejercicio de la atribución que le confiere la Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, se disponga que las instituciones públicas mencionadas la rectificación del acto contractual, a fin de que en el mismo conste el real valor de la transacción.

En ejercicio de la facultad que le confirme a la Procuraduría General del Estado el artículo 237, numeral 4, de la Constitución de la República del Ecuador de realizar el control de la legalidad de los actos y contratos suscritos por los organismos y entidades del sector público, en concordancia con los artículos 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 3 literal g) y Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, agradeceré a usted, se sirva emitir su criterio institucional y documentación que creyere pertinente respecto del contenido del oficio antes mencionado. [...]"; al respecto me permito exponer lo siguiente:

I. ANTECEDENTES.-

1. FORMA DE ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES: TEJAR – MERINOS, SANTA CATALINA Y SANTA INÉS (CABIDA 372,9 Ha.)

1.1. Decreto Ejecutivo No. 1032 de fecha 8 de enero de 1998 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 234 de 13 de enero del mismo año, por el cual el Presidente de la República autorizó al Ministerio de Defensa Nacional la venta, entre otros de los terrenos ubicados en la Parroquia de Pascuales, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas de propiedad de la mencionada Cartera de Estado.

1.2. Escritura de Compraventa celebrada el 29 de julio de 1998 ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito, Doctor Raúl Gaybor Secaira, comparecen como vendedor el General de División Ramiro Ricaurte Yáñez como Ministro de Defensa Nacional y como comprador el General de Brigada Luis Burbano Dávalos en calidad de Director del ISSFA, de los terrenos denominados: Predio "El Tejar", Predio "Los Merinos, Parte del Predio "Santa Inés", Predio "Santa Catalina".

"[...] **TERCERA.- OBJETO DE LA COMPRA-VENTA.-** En virtud de los antecedentes expuestos el Ministerio de Defensa Nacional a través del señor Ministro de Defensa Nacional [...] da en venta y perpetua



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



enajenación en favor del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas [...] los lotes de su propiedad denominados: Predio "El Tejar" (1-2). Predio "EL Tejar". Predio "Los Merinos" (1-2). Predio Santa Inés. Predio "Santa Catalina". Predio "Los Merinos" [...]"

CUARTA: PRECIO.- El precio pactado por los contratantes por el inmueble materia de esta compra-venta es CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL SUCRES, que el comprador cancela de contado en moneda de curso legal al vendedor. [...]"

1.3. Escritura ampliatoria, celebrada el 25 de noviembre de 1998 ante el notario Vigésimo Quito interino del Cantón Quito, Dr. Luis Ortiz Salazar, comparece el General del Ejército (SP) José Gallardo Román, como Ministro de Defensa y el General de Brigada Wilson Torres como Director General del ISSFA, para celebrar la escritura ampliatoria al contrato de compraventa y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 5 de noviembre de 1998.

1.4. Escritura aclaratoria, celebrada el 15 de mayo de 2006 ante el Notario Trigésimo Primero del Cantón Quito, Dra. Mariela Pozo Acosta, comparece el Grad. Oswaldo Jarrín Román en calidad de Ministro de Defensa Nacional y el Brig. Rodrigo Jarrín Durango en calidad de Director General del ISSFA, para celebrar una aclaratoria a la escritura original de compraventa, haciendo constar que la transacción se incluye el lote de clave catastral 90-0780-005.

1.5. Escritura de restitución parcial de bienes pertenecientes al Fideicomiso Mercantil Filanbanco 001-BCE y Dación en pago que realiza Filanbanco S.A. en liquidación a favor del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA; celebrada el 26 de diciembre de 2006, ante el Notario Noveno Interino del Cantón Guayaquil, por la cual recibió en calidad de dación en pago, bienes por parte del Banco Central del Ecuador, como beneficiario del Fideicomiso Filanbanco S.A., entre ellos dos predios situados en la ciudad de Guayaquil, denominados "Polideportivo Filanbanco" o actual "Complejo Deportivo Los Samanes", los que están arrendados al Club Sport Emelec y en litigio de inquilinato.

1.6. Compra de lotes predio Santa Inés e incorporación a Proyecto Tejar Merinos (2008 – 2009)
Durante los años 2008 y 2009, el ISSFA, con la finalidad de incorporar al predio Tejar Merinos terrenos orientados a cubrir el déficit habitacional de los miembros de Fuerzas Armadas, adquirió a los siguientes propietarios privados lotes de terreno que formaban parte del predio denominado Santa Inés, ubicado en el Río Daule y la Vía Terminal Terrestre Pascuales, que sumaron alrededor de 32 ha, con una inversión de USD 4,7 millones: Arbakur, BMU S.A., Corcubión, Carlos Valarezo, Coka Barriga, Indiner, Lorena Valarezo, Héctor Cortés.

2. ACTOS NORMATIVOS DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE:

2.1. Acuerdos del Ministerio del Ambiente No. 48 y 164 de 30 de marzo y 13 de septiembre de 2010

- **No. 048 de 30 de marzo de 2010 (R.O. No. 188 de 07 de mayo de 2010)**
"[...] Art. 1.- Declarar "ÁREA NACIONAL DE RECREACIÓN" e incorporar al Patrimonio Nacional de Áreas Protegidas del Estado, a una extensión de 379.79 hectáreas al área ubicada en la ciudadela Los Samanes localizadas en la provincia del Guayas, parroquia Tarqui, del cantón Guayaquil. [...]"
- **No. 164 de 13 de septiembre de 2010 (R.O. 316 de 09 de noviembre de 2010)**
"[...] Art. 1.- Ampliar y rectificar los límites del Área Nacional de Recreación Los Samanes de 379.79 hectáreas a una extensión total de 602.05 hectáreas de conformidad con las coordenadas que constan en el informe técnico aprobado [...]"



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



Art. 2.- En consecuencia, con la ampliación anotada en el artículo precedente, se reforman las coordenadas previstas en los Acuerdo Ministeriales Nos. 48, 128 y 105 de 30 de marzo de 2010, 14 de enero de 2005 y 1 de septiembre de 2006, respectivamente, referentes al Área Nacional de Recreación Los Samanes y Bosque Protector Cerro Colorado. [...]

Art. 4.- Prohibir todas aquellas actividades que no sean compatibles con los fines que persigue el área declarada conforme a la ley. [...]"

Se incluyó parque del Bosque Protector Cerro Colorado al Área Nacional de Recreación "Los Samanes".

2.2. Acuerdos del Ministerio del Ambiente No. 148 y No. 830 de 2011, 1466 y 177 de 2012

- **Acuerdo Ministerial No. 148 del 18 de agosto de 2011**, se amplió los límites del Área Nacional de Recreación "Los Samanes" con una extensión total de 644, 30 ha.
- **Decreto Ejecutivo No. 830 del 18 de julio de 2011**, publicado en el Registro Oficial No. 502 del 29 de julio de 2011, se creó la Empresa Pública de Parques Nacionales y Espacios Públicos – EP, reformado mediante Decreto Ejecutivo 1447 de 04 de marzo de 2013, que dispone se sustituya el nombre de Empresa Pública de Parques Nacionales y Espacios Públicos – EP, por Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos E.P.
- **Resolución No. 1466 del Ministerio del Ambiente, de 04 de octubre de 2012**, por la cual se declara al predio Tejar, Merinos Santa Catalina, del ISSFA, de utilidad pública. "[...] **Art. 1.- Declarar a favor de la Empresa Pública EP de utilidad pública, con fines de expropiación y ocupación inmediata** con carácter de urgente los siguientes bienes inmuebles signados con códigos catastrales No. 90-0780-005-0-0-0 [...] de propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas. [...] No. 90-0780-001-0-0-0- del Ministerio de Defensa [...]"
- **Acuerdo No. 177 del Ministerio del Ambiente de 28 de noviembre 2012**, por el cual se incorpora al "Área Nacional de Recreación", el terreno restante del Predio Tejar Merinos (157.2 hectáreas) que incluye dos lotes uno de 19 hectáreas y otro de 38.2 hectáreas. "[...] Art. 1.- Modificar el bloque 2 y bloque 3 del Área Nacional de Recreación "Los Samanes" con las coordenadas incluidas en el informe técnico aprobado [...] lo que aumenta la superficie total del Área Nacional de Recreación "Los Samanes" a 851,66 ha, [...]"

3.- VENTA DE 220,86 HECTÁREAS

3.1. Propuesta:

Oficio No. MAE-D-2010-0637 de 19 de agosto de 2010 remitido por el Ministerio del Ambiente, por el que plantea la compra venta de **220,86 Has.** dentro del **ÁREA NACIONAL DE RECREACIÓN**, ciudadela "Los Samanes", parroquia Tarquí, de la Ciudad de Guayaquil en base a la propuesta efectuada en Oficio No. MAE-D-2010-0507 por el valor de USD 50'000.000 en base al avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros DINAC.

3.2. Conocimiento del Consejo Directivo:

Acta No. 10-03 del Consejo Directivo del ISSFA, de 04 de agosto de 2010:

"[...] 10. Conocimiento de la Resolución tomada por el Gobierno Nacional, sobre los terrenos "Los Samanes" de la ciudad de Guayaquil. [...]"

El señor Presidente del Consejo Directivo hace conocer [...] Para el manejo de esta situación una vez que fue declarada en área protegida para ejecutar un parque ecológico, lo primero que **se logró fue evitar que haya**



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



una intervención total de los terrenos, porque el planteamiento inicial era ese, habiéndose alcanzado que haya una intervención parcial; sin embargo a base de un estudio que había hecho INMOSOLUCIÓN se ha creado una expectativa en torno al terreno que conducía a que el Gobierno para intervenir en esa área no aplicara únicamente el valor catastral del terreno que es lo que legalmente puede hacer, sino que estableciera compensaciones adicionales por la intervención del terreno del ISSFA. Finalmente se hace conocer la decisión tomada por el Gobierno Nacional en los siguientes términos:

- No aceptar la propuesta del ISSFA de mantener una franja a lo largo del Río Daule, sino intervenir toda esa franja que tiene como límite la calle principal.
- Realizar un pago de USD 50 millones por el área intervenida, que es fundamentalmente el valor catastral de aproximadamente USD 32 por m² y efectuar dos compensaciones de trasposos al ISSFA con los terrenos de la SENDIP (14 hectáreas) y del Banco del Pichincha (18 hectáreas) para lo cual el Ministerio de Urbanización y Vivienda expropiará estos predios y los adjudicará al ISSFA.
- La entrega de 8000 bonos de vivienda, considerando que el terreno de los Samanes, fue cedido al ISSFA para la construcción de vivienda social [...] y estos bonos sirvan para refinanciar los montos, previa coordinación con el Ministerio de la Vivienda.

[...] El señor Presidente del Consejo frente a lo manifestado indica que todo esto es posible; sin embargo el problema radica en que el Gobierno Nacional necesita una decisión del ISSFA urgente para efectos de iniciar el trabajo en el terreno, porque no quiere llevar la maquinaria sin que previamente haya habida una decisión del Instituto, hay un aspecto que es el único que se está refiriendo el Gobierno y que lo quiere cerrar que es el tema del acuerdo con el Ministerio del Ambiente por ese monto para poder iniciar los trabajos, de ahí todo el resto: los arreglos con el Ministerio de Vivienda, las posibilidades de financiamiento con el Banco de la Vivienda, las posibilidades de compensaciones directas a los fondos que tienen mayores problemas, todo eso está abierto, el tema es cerrar este primer punto que dice el Gobierno Nacional para iniciar el parque y están abiertos a cualquier negociación, pero claro se debe tomar una decisión sobre el tema. [...]

RESOLUCIÓN No. 10-03.08

El Consejo Directivo del ISSFA luego del correspondiente análisis, resuelve designar una Comisión [...], para que con el apoyo de la Dirección de Inversiones del Instituto, en el plazo de 10 días hábiles, esto es hasta el 19 de agosto de 2010, presenten en el seno del Consejo Directivo las posibles compensaciones que se solicitarían al Gobierno Nacional como aporte al ISSFA, por los terrenos de su propiedad en el sector "Los Samanes" de la ciudad de Guayaquil. [...]

Acta No. 10-03 del Consejo Directivo del ISSFA, de 06 de septiembre de 2010:

"[...] 1. Conocimiento y Resolución sobre la propuesta del Ministerio del Ambiente, en relación a la compra – venta de los terrenos "Los Samanes" de la ciudad de Guayaquil, de propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas. [...]

IMPACTO FINANCIERO ESTIMADO DE LA REDUCCIÓN DE ÁREAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO JOSÉ JOAQUÍN OLMEDO

Análisis del impacto financiero estimado de la reducción de áreas para el desarrollo del Proyecto Urbanístico José Joaquín Olmedo [...] **Considerando la propuesta de pago de USD 32 m² de terreno, es necesario una compensación adicional que restablezca las expectativas iniciales de utilidad del proyecto. [...]**

Afectación aproximada: 220,8 Ha.

Superficie a desarrollar: 152,1 Ha.

Superficie Urbanizada 88,3 Ha.

Utilidad a Valor Actual USD 111,7 millones

Impacto en resultados (-) USD 178,9 millones [...]

RESOLUCIÓN No. 10-03.1

El Consejo Directivo del ISSFA luego del correspondiente análisis resuelve aprobar el siguiente Proyecto de Resolución:



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



- **Aceptar la propuesta de compra venta formulada por la Ministra del Ambiente, mediante Oficio No. MAE-D-2010-0637 de 19 de agosto de 2010, por el cual se transferirá mediante compraventa 220,86 hectáreas de propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, que se encuentran dentro del Área Nacional de Recreación en Guayaquil.**
- Todos los procedimientos, trámites, requisitos y aspectos que sean necesarios ejecutar, cumplir o definir para efectos de la formalización de la compraventa referida en el artículo precedente, tales como: establecimiento de la superficie del inmueble, facilidades para trabajos técnicos y ocupación anticipada del inmueble serán puestos en conocimiento del Consejo Directivo para su respectiva aprobación, precautelando los intereses del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, conforme avance el proceso de negociación.

Igualmente todas las medidas complementarias que se definan para suplir la entrega del predio en relación de propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, serán debidamente aprobadas por el Consejo, en forma previa a que concluya la legalización de la compra venta del inmueble en referencia que son:

- **Solicitar al señor Ministro de Defensa Nacional, que se realice la transferencia al ISSFA de 32.5 Has. Debidamente urbanizadas que corresponden a: 18 Has. Del Banco del Pichincha y 14,4 Has. de la SENDIP, para desarrollar programas de vivienda.**
 - **Solicitar al señor Ministro de Defensa Nacional, como medida complementaria del Estado Ecuatoriano por la venta de los terrenos de propiedad de la Seguridad Social, la donación al ISSFA de las propiedades ubicadas frente a la Escuela Militar "Eloy Alfaro" con un área de 312.235,01 m2 y del Comisariato del Ejército con 49.970, 48 m2 para el desarrollo de programas de vivienda.**
 - **Delegar al señor Director General del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, la ejecución de todos los procedimientos administrativos legales pertinentes y necesarios para la transferencia de dominio del inmueble cuya venta se autoriza, a favor del Ministerio del Ambiente.**
4. Encargar el cumplimiento de la presente Resolución al Director General del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas. [...] f) Calm. José Noritz Romero, Secretario; Sr. Javier Ponce Cevallos, Presidente."

Documento de cumplimiento de la resolución:

Escritura de Compraventa celebrada el 07 de diciembre de 2010 ante el Notario Cuadragésimo de Guayaquil, Doctor Godofredo Virgilio Tandazo Falquez, comparece como vendedor el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (Director José Antonio Noritz Romero) y como comprador el Ministerio del Ambiente (Ministra delegada Mercy Julia Borbor Córdova):

"[...] **TERCERA.- COMPRAVENTA.** Con los antecedentes expuestos, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas da en venta y perpetua enajenación a favor del Ministerio del Ambiente los inmuebles mencionados en la cláusula anterior, ubicados en el sector de la Lotización Santa Inés – Autopista Terminal Terrestre – Pascuales, parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil de la Provincia del Guayas, comprendidos dentro de los linderos y dimensiones descritos en la cláusula segunda del presente instrumento.- No obstante de determinarse la cabida y linderos de los inmuebles, la venta se la hace como cuerpo cierto.- **CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total al que asciende el presente contrato, y que ha sido aceptado por las partes es de CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y UN CENTAVOS USA (USD \$ 48'220.391,81) en base al avalúo practicado por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC), más el diez por ciento negociado entre las partes en virtud del Artículo cincuenta y ocho de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.- Este valor cancela el Ministerio del Ambiente al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas mediante transferencias bancarias a realizarse de la siguiente forma: la suma de veinte y cuatro millones de dólares USA (\$ 24'000.000,00) a la firma de la presente escritura, y el saldo de



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



veinte y cuatro millones doscientos veinte mil trescientos noventa y un dólares con ochenta y un centavos (\$ 24'220.391.81) en la (sic) otra transferencia a efectuarse hasta el treinta y uno de enero de 2011, en moneda de curso legal y que el vendedor declara haberlos recibido a entera satisfacción. [...]
SEXTA.- DECLARACIÓN ESPECIAL.- El Ministerio del Ambiente y el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, por intermedio de sus representantes y máximas autoridades comparecientes declaran bajo juramento que aceptan en su totalidad la transferencia de dominio que se realiza a través de la presente escritura de compraventa, y por lo tanto, nada tiene que reclamarse con respecto al derecho de propiedad de los inmuebles que se transfieren que pasa a ser exclusivo del Ministerio del Ambiente. [...]"

4. COMUNICACIONES DEL SECRETARIO GENERAL JURÍDICO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

4.1. Oficio No. T.6738-SGJ-13-914 de 28 de octubre de 2013, suscrito por el Dr. Alexis Mera Giler, Secretario General Jurídico de la Presidencia de la República, que en su parte pertinente señala: "[...] Dicho valor de compra fue fijado en base al peritaje que realizó la Dirección Nacional de Avalúos y Catastro (DINAC), a pesar de que en atención a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 58 de la LOSNCP, el órgano competente para realizar la tasación de los bienes objeto de la venta tuvo que haber sido la Dirección de Avalúos y Catastros de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, por encontrarse éstos dentro de los límites del mencionado cantón. Ahora de los adjuntos certificados de avalúo emitidos por el Cabildo guayaquileño, a través de su departamento correspondiente, se advierte que entre éstos y aquel practicado por la DINAC, cuya copia también acompaño, existen una diferencia superior a US\$ 41.000.000.00 (cuarenta y un millones de dólares de los Estados Unidos de América), que el Ministerio del Ambiente pagó en exceso a su representada por los 66 lotes de terreno.

En tal sentido, por disposición del señor Presidente de la República, le solicito se sirva iniciar a la brevedad posible se inicie las gestiones necesarias a fin de que su representada devuelva al Ministerio del Ambiente los valores que éste canceló en exceso por los bienes inmuebles vendidos en el año 2010 así como la reforma de la escritura pública indicando en el primer párrafo de esta misiva, a fin de que esta guarde relación con el valor real de los bienes enajenados. [...]"

4.2. Oficio No. T.6738-SGJ-14-54 de 3 de febrero de 2014, suscrito por el Dr. Alexis Mera Giler, Secretario General Jurídico de la Presidencia de la República, que en su parte pertinente señala: "[...] Me refiero a mi comunicación signada con el número T.6738-SGJ-13-914 de 28 de octubre de 2013, recibida en su despacho el 1 de noviembre del mismo año, mediante el cual solicité, por disposición del señor Presidente de la República, que se sirva iniciar, a la brevedad posible, las gestiones necesarias a fin de que su representada le devuelva al Ministerio del Ambiente los valores que éste canceló en exceso por la compra de los 66 lotes de terreno ubicados en la Parroquia Tarqui, Lotización Santa Inés, Autopista Terminal Terrestre Pascuales, de la ciudad de Guayaquil, que a partir de entonces pasaron a formar parte del Área Nacional de Recreación denominada "Los Samanes", a cargo de la mentada Cartera de Estado.

En tal sentido, y como alcance a mi oficio antes mencionado, cúpleme indicarle que el valor que el ISSFA deberá devolver a la Cartera del Ambiente, podrá efectuarse con cargo a futuras negociaciones o transacciones que entre ellas se lleven a cabo. [...]"

4.3. ACTA No. 14-02 del Consejo Directivo de 08 de abril de 2014:

"[...] 6. Conocimiento de oficios emitidos por la Secretaría General Jurídica de la Presidencia de la República referentes a la compra venta del predio denominado "Tejar Merinos"

El Dr. LEONIDAS CARRIÓN da lectura a las comunicaciones remitidas por el Dr. ALEXIS MERA GILER, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, [...]

RECOMENDACIÓN



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



El Consejo Directivo ha tomado conocimiento del oficio No. T.6738-SGJ-14-54, de 3 de febrero de 2014 [...] y por las consideraciones expuestas, y analizado el caso de los 66 lotes ubicados en la Parroquia Tarqui (Los Samanes), de la ciudad de Guayaquil, vendidos por el ISSFA al Ministerio del Ambiente; [...] recomienda: que para las futuras negociaciones y transacciones que se lleven a cabo entre el Ministerio del Ambiente y el Instituto, se fundamente en exhaustivos informes legales, técnicos, financieros y de riesgos, que serán conocidos y resueltos en el seno del Consejo Directivo del ISSFA. [...]"

4.4. Oficio No. T.6738-SGJ-15-364 de 11 de mayo de 2015, suscrito por el Dr. Alexis Mera Giler, Secretario General Jurídico de la Presidencia de la República, que en su parte pertinente señala: "[...] Mediante oficio No. T.6738-SGJ-13-914 del 28 de octubre de 2013, le solicité por disposición del señor Presidente de la República, que se sirva iniciar a la brevedad posible, las gestiones necesarias a fin de que su representada devuelva al Ministerio del Ambiente los valores que éste canceló en exceso por la compra de los 66 lotes de terreno ubicados en la Parroquia Tarqui, Lotización Santa Inés, Autopista Terminal Terrestre Pascuales, de la ciudad de Guayaquil, que forman parte del Área Nacional de Recreación "Los Samanes".

Luego como alcance a mi oficio antes mencionado, mediante oficio número T.6738-SGJ-14-54 del 3 de febrero de 2014, le indiqué que el valor que el ISSFA deberá devolver a la Cartera del Ambiente, podrá llevarse a cabo con cargo a futuras negociaciones o transacciones que entre ellas se lleven a cabo. [...]"

Pues bien en atención a mis comunicaciones antes mencionadas, le solicito que del precio definitivo de la venta entre su institución y la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, por la compraventa de los 66 lotes de terreno, se compense el valor que su representada tenía que devolverle al Ministerio del Ambiente. [...]"

5. SEGUNDA PROPUESTA DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE – EPPUEP Y CONOCIMIENTO DEL CONSEJO DIRECTIVO

5.1. Propuestas efectuadas:

5.1.1 Oficio Nro. EPPUEP-GG-2013-0086-O de 23 de julio de 2013, suscrito por el Gerente General de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Parques Públicos, que notifica al ISSFA sobre la **Resolución No. 1466 de 04 de octubre de 2012, respecto a la declaración de utilidad pública, con fines de expropiación y ocupación inmediata de bienes del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas**; e invita a una reunión con la finalidad de lograr un acuerdo directo para la **enajenación del predio identificado con el código catastral No. 90-0780-005-0-0-0**, a desarrollarse el 26 de julio de 2013 a las 15h00.

5.1.2. Oficio Nro. EPPUEP-GG-0100-O de 29 de julio de 2013, suscrito por el Gerente General de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Parques Públicos, por el cual **solicita al ISSFA pronunciamiento para adquisición de inmuebles para Proyecto Los Samanes, realizando una propuesta que incluye los macrolotes 1.90-0780-004, 2.90-0780-005, 3.90-0780-0012 por el valor total de USD 11'536.786,75, según avalúo municipal.**

5.1.3. Oficio No. DUAR-AyR-2014-01080, de 18 de enero de 2014, suscrito por el Director de Urbanismo, Avalúos y Registro del Municipio de Guayaquil, por el cual remite avalúo actualizado del inmueble signado con el código **No. 90-0781-001 denominado "Polideportivo Los Samanes"**, el cual da un valor total de USD 2'978.422.79.

5.1.4 Memorando No. EPPUEP-GG-2014-0016-M de 22 de enero de 2014, por el cual el Gerente de Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos comunica al señor Director General del ISSFA, que la empresa con la finalidad de llegar a un acuerdo directo, necesita contar con la autorización de la máxima autoridad para la enajenación de dicho bien (polideportivo Los Samanes) a favor de la EPPUEP, previo a continuar con la gestión pertinente.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



5.2. Conocimiento del Consejo Directivo:

5.2.1 ACTA No. 13-01 de 06 de febrero de 2013

"[...] 4. Conocimiento sobre Resolución No. 1466 y el Acuerdo 177 del Ministerio del Ambiente, relacionados con la expropiación de los terrenos "Los Samanes" de la ciudad de Guayaquil, de propiedad del ISSFA.

RESOLUCIÓN No. 13-01.5

El Consejo Directivo del ISSFA luego del correspondiente análisis, resuelve la conformación de una Comisión integrada por el Eco. Fernando Herrera, Dra. Elsa Rodríguez y Dr. Estaban Morán por el Ministerio de Defensa Nacional y Funcionarios del ISSFA, con el propósito de analizar a profundidad el contexto y alcance de la Resolución No. 10-03 tomada por el Consejo Directivo del ISSFA el 06 de septiembre de 2010, en relación a las medidas complementarias paralelas a la compra venta de una parte del predio Tejar Merinos, por parte del Instituto al Ministerio del Ambiente; y, **esperar el avalúo de la DINAC para continuar con la negociación de la segunda parte del terreno del ISSFA con el Ministerio del Ambiente.** [...]"

5.2.2 ACTA No. 13-03 del Consejo Directivo del ISSFA de 07 de agosto de 2013

"[...] Conocimiento y resolución sobre propuesta gubernamental de compra de macrolote No. 5 del predio Tejar Merinos declarado de utilidad pública según resolución del Ministerio del Ambiente y de los lotes 4 y 12 del mismo predio [...]"

Presentación propuesta de compra por parte de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos [...]"

RESOLUCIÓN No. 13-03.01

El Consejo Directivo del ISSFA, luego del correspondiente análisis y considerando que, mediante Resolución No. 1466 del 04 de octubre de 2012, el Ministerio del Ambiente declaró en utilidad pública el macrolote No. 5 y con Acuerdo No. 177 del 28 de noviembre de 2012, la misma Cartera de Estado amplía el Área Nacional de Recreación "Los Samanes" incluyendo tanto el macrolote señalado como los macrolotes números 4 y 12, **RESUELVE aceptar la propuesta formulada por el Gerente General de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos-EP, requerida mediante oficio No. EPPUEP-GG-2013-0100-0 de 29 de junio de 2013, tendiente a que se venda de forma directa los macrolotes de propiedad del ISSFA en el predio denominado Tejar Merinos con códigos catastrales 90-0780-004-0-0-0, 90-0780-005-0-0-0 y 90-0780-012-0-0-0, para ser incorporados al Proyecto Parque Los Samanes, considerando el avalúo catastral realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Guayaquil, de conformidad con lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, incluyendo el valor de las instalaciones de la Villa Hogar La Esperanza. La transferencia de dominio deberá incorporar los canales de agua utilizados por INTERAGUA.** [...]"

5.2.3 ACTA No. 14-01 de 25 de febrero de 2014

"[...]6. CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL INTERÉS DEL GOBIERNO PARA ADQUIRIR EL EDIFICIO PREDIAL ELIZABETH, FILANBANCO Y POLIDEPORTIVO LOS SAMANES EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; ASÍ COMO EL INTERÉS DEL ISSFA PARA LA COMPRA DE PREDIOS AL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL. [...]"

POLIDEPORTIVO LOS SAMANES

RESOLUCIÓN No. 14-01.9

El Consejo Directivo del ISSFA en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7 lit. h) y o) de la Ley de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas y luego del correspondiente análisis, **resuelve aceptar el pedido formulado por la Empresa Pública de Parques Urbanos EP, con Memorando No. EPPUEP-GG-2014-0016-M de 22 de enero de 2014, para llegar a un acuerdo directo de compra-venta del predio denominado Polideportivo "Los Samanes" de propiedad del Instituto en la ciudad de Guayaquil, en el marco de lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y autorizar al Director General del ISSFA realizar los trámites hasta concretar la transferencia del bien inmueble.** [...]"



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



5.2.4 ACTA No. 15-01 de 21 de enero de 2015:

"[...] 6. Conocimiento y resolución de la transferencia de los terrenos ubicados en el sector Samanes de propiedad del ISSFA a favor de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos.

RESOLUCIÓN No. 15-01-6

El Consejo Directivo del ISSFA resuelve que se sigan las acciones correspondientes a fin de crear un quinto lote que corresponde a la Villa Hogar "La Esperanza", el mismo que se segregaría para la venta. El Director General del ISSFA efectuará las acciones correspondientes para llegar a un acuerdo económico de los otros lotes de terreno.

El Consejo Directivo del ISSFA adicionalmente dispone que se debería comunicar sobre este particular al Gerente de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, es decir, la venta de los inmuebles excepto el predio de Villa Hogar, con esto se ratificaría la decisión que tomó el Consejo Directivo mediante Resolución 14-01.9 en sesión de 25 de febrero de 2014. [...]"

5.2. 5 ACTA No. 15-03 de 12 de marzo de 2015, el Consejo Directivo del ISSFA, dispuso efectuar informe jurídico que recuente la forma y la cronología en que se efectuó la venta de los terrenos de propiedad del ISSFA al Ministerio del Ambiente, las compensaciones que en su momento se establecieron a favor del Instituto y su situación actual.

6. MODIFICACIÓN DE LA PROPUESTA EFECTUADA POR LA EPPUEP DE COMPRA POR "COMPENSACIÓN" Y OFICIOS RELACIONADOS:

6.1. Oficio Nro. EPPUEP-GG-2015-0250-O de 10 de junio de 2015, suscrito por el Gerente General Subrogante, de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, remitido al Ministro de Defensa Nacional, (remitido al ISSFA mediante Oficio Nro. MDN-MDN-2015-1095-A-OF de 30 de junio de 2015), que en su parte pertinente establece: "[...] En atención a los proyectos que actualmente se encuentra ejecutando la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos comunico a usted lo siguiente: Mediante oficio No. ISSFA-DI-GI-2015-0381-OF de fecha 20 de abril de 2015 el Director General del ISSFA Contralmirante Freddy García Calle, comunica a la EPPUEP que el Consejo Directivo del ISSFA mediante Sesión Ordinaria emitió la Resolución No. 15-01.6 resuelve "... crear un quinto lote que corresponda a la Villa "La Esperanza", el mismo que se segregaría de la venta. El Director General del ISSFA efectuará las acciones correspondientes para llegar a un acuerdo económico de los otros lotes de terreno..."

Mediante Oficio No. T.6738-SGI-15-364, de fecha 11 de mayo de 2015, el Secretario General Jurídico de la Presidencia, dispone que "... del precio definitivo de la venta entre su institución y la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, por la compraventa de los 66 lotes de terreno, se compense el valor que su representada tenía que devolver al Ministerio del Ambiente..."

Los inmuebles que están comprometidos para la ejecución del proyecto Parque Los Samanes son los identificados con los siguientes códigos catastrales, siendo un valor total de USD\$ 14'515.182,54:

INMUEBLES	VALOR
1. 90-0780-012-00	\$ 1.631.737.15
2. 90-0780-004-00	\$ 2.695.774.63
3. 90-0780-005-00	\$ 7.209.247.97
4. 90-0781-001-00	\$ 2.978.422.79 (Polideportivo)

En virtud de los antecedentes expuestos, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Secretario General Jurídico de la Presidencia, la Empresa Pública de Parques propone que el valor total de \$48'220.391,81, por la compraventa de los 66 lotes de terreno que se realizó entre el Ministerio del Ambiente y el ISSFA, se realice un único instrumento legal mediante el cual se compense al MAE por los valores antes indicados y el MAE, a su vez transfiera los terrenos a la EPPUEP. [...]"



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



6.2. Oficio Nro. EPPUEP-GG-2015-0311-O de 10 de julio de 2015, suscrito por la Gerente General de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, que señala: “[...] La Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos se encuentra ejecutando Proyectos Emblemáticos a nivel Nacional siendo Guayaquil uno de los focos principales de interés del Presidente de la República. [...] Por lo antes mencionado, me permito solicitar de la manera más comedida designe a quien corresponda, la asistencia a una reunión para definir la transferencia de los predios antes indicados. [...]”

6.3. Oficio Nro. EPPUEP-GG-2015-0331-O de 15 de julio de 2015, suscrito por la Gerente General de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, que manifiesta: “[...] Encontrándose la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos a cargo del diseño y construcción el proyecto Parque Samanes, con oficio EPPUEP-GG-2013-0100-O de 29 de julio de 2013, se requirió al ISSFA tres bienes inmuebles identificados con los códigos catastrales Nos: 90-0780-004, 90-0780-005 y 90-0780-012, a incorporarse al proyecto, requiriéndose después con Memorando Nro. EPPUEP-GG-2014-0016-M de 22 de enero de 2014, el predio 90-0781-001, correspondiente al Polideportivo (Compromiso Presidencial 20963). [...]”

Los inmuebles que están comprometidos para la ejecución del proyecto Parque Los Samanes son los identificados con los siguientes códigos catastrales, siendo un valor total de USD\$ 14'515.182,54. [...] Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos EP propone un instrumento legal mediante el cual el ISSFA transfiera al MAE los cuatro inmuebles previamente indicados, por un valor de USD 14'515.182,54, como parte de compensación al MAE por los valores adeudados, y en la misma escritura el MAE transfiera a la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos los terrenos en cuestión. [...]”

6.4. Oficio Nro. MAE-D-2015-0845 de 14 de septiembre de 2015, suscrito por la señora Ministra del Ambiente, remitido al señor Procurador General del Estado, que textualmente manifiesta: “[...] la actuación de la DINAC en el proceso de compraventa, tasando los bienes sujetos al negocio jurídico, carece cualquier sufragio legal, de lo que deviene prístinamente en la flagrante mella que la celebración del contrato de compraventa entre las referidas administraciones públicas comporta al ordenamiento jurídico.

Cabe señalar que aunque no es responsabilidad de la actual administración de esta Cartera de Estado tanto la celebración de dicho contrato como el pago en exceso realizado por la compra de los 66 lotes al ISSFA, considerando además que se indujo al error a ambas instituciones en el valor de los predios, es necesario emprender las acciones correspondientes a fin de enmendar dicho error. [...] por lo que solicito, salvo su más acertado criterio, que en ejercicio de la atribución que le confiere la Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, se sirva disponer que las instituciones públicas implicadas en la contratación sub examine rectifiquen el acto contractual tantas veces referido a fin de que en el mismo se refleje correctamente el valor al que debería haber ascendido desde un comienzo el indicado negocio jurídico. [...]”

II. BASE NORMATIVA.-

Constitución de la República del Ecuador

“Art. 237.- Corresponderá a la Procuradora o Procurador General del Estado, además de las otras atribuciones que determine la Ley: [...]”

4. Controlar con sujeción a la ley los actos y contratos que suscriban los organismos y entidades del sector público. [...]”

“Art. 323.- [Expropiación de bienes].- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



social y nacional, **podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.**

Se prohíbe toda forma de confiscación. (Las negritas no son propias del texto)

"Art 367.- El Sistema de Seguridad Social es público y universal, no podrá privatizarse y atenderá las necesidades contingentes de la población. La protección de las contingencias se hará efectiva a través del seguro universal obligatorio y de sus regímenes especiales. [...]" (Las negritas no son propias del texto)

"Art. 370.- [...] La Policía Nacional y las Fuerzas Armadas podrán contar con un régimen especial de seguridad social, de acuerdo con la ley; sus entidades de seguridad social formarán parte de la red pública integral de salud y del sistema de seguridad social." (Las negritas no son propias del texto)

"Art. 372.- Los fondos y reservas del seguro universal obligatorio serán propios y destinados de los del fisco, y servirán para cumplir de una forma adecuada los fines de su creación y sus funciones. Ninguna institución del Estado podrá intervenir o disponer de sus fondos y reservas ni menoscabar su patrimonio.

Los fondos previsionales públicos y sus inversiones [...]; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente." (Las negritas no son propias del texto)

Lev Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

"Art. 15.- Atribuciones de los Organismos de Control.- Corresponde a los organismos de control del Estado, dentro del marco de sus atribuciones, realizar los controles posteriores a los procedimientos de contratación efectuados por las entidades contratantes.

Es obligación del Instituto Nacional de Contratación Pública informar a la Contraloría General del Estado y a la Procuraduría General del Estado cada vez que conozca el cometimiento de infracciones a lo dispuesto en esta Ley." (Las negritas no son propias del texto)

"Art. 58.- Procedimiento.- Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley.

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo.

Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente.

Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública, los dueños deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto el pago de la plusvalía y los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá. [...]

Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



el caso de donación, de insinuación judicial. **Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos.** En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley. [...]” (Las negritas y subrayado no son propios del texto)

Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

“Art. 61.- Transferencia de dominio entre entidades del sector público.- Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público que lleguen a un acuerdo para el efecto, **se requerirá resolución motivada de las máximas autoridades.**

Se aplicará lo referente al régimen de traspaso de activos.” (Las negritas no son propias del texto)

“Art. 62.- Declaratoria de utilidad pública.- Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad.

Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan.

La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.”

“Art. 63.- Avalúo.- (Reformado DE-1449. RO 916: 20-mar-2013.-) El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.

En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición.

Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar.” (Las negritas no son propias del texto)

Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado

“Disposición General Séptima.-

El Procurador General del Estado podrá solicitar de las autoridades, funcionarios, organismos, entidades, dependencias del sector público, la rectificación o modificación de los actos o contratos que se hubieren adoptado con violación de la Constitución de la República o la ley.”



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



Lev de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas

“Art. 1.- El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) es un organismo autónomo, con finalidad social, con personería jurídica, patrimonio propio, domiciliado en la ciudad de Quito [...]”

“Art. 2.- El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas es el organismo ejecutor de esta Ley y su finalidad es proporcionar la seguridad social al profesional militar, a sus dependientes y derechohabientes, a los aspirantes a oficiales, aspirantes a tropa y conscriptos, mediante un sistema de prestaciones y servicios sociales.”

“Art. 3.- [Funciones].- El ISSFA cumplirá las siguientes funciones:

a) Administrar los recursos humanos y financieros necesarios para atender los requerimientos establecidos en esta Ley y sus reglamentos; [...] (Las negritas no son propias del texto)

“Art.4.- El patrimonio del ISSFA está constituido por:

a) Los bienes, derechos y obligaciones que al entrar en vigencia esta Ley, integren el patrimonio de la Caja Militar, Cooperativas de Cesantía Militar, Junta Calificadora de Servicios Militares y Junta Administradora de Consulta Externa;

b) Las aportaciones de los asegurados;

c) Las aportaciones patronales del Ministerio de Defensa Nacional que anualmente deben constar en su presupuesto;

d) Las asignaciones de Ley que anualmente constan en el Presupuesto General del Estado;

e) Los bienes que por cualquier título adquiera el ISSFA, así como la rentabilidad que obtenga de sus inversiones;

f) Las donaciones, cesiones y contribuciones a favor del ISSFA; y,

g) Los recursos registrados en las cuentas de la Ex-Caja Militar, Cooperativa Mortuoria y Fondos de Reserva, y los de la ex-Cooperativa de Cesantía Militar.”

“Art. 7.- Son deberes y atribuciones del Consejo Directivo: [...]

f) Controlar y evaluar las actividades administrativas y económicas del Instituto; [...] (Las negritas no son propias del texto)

h) Dictar normas que aseguren la solvencia, la eficiencia administrativa y económica del Instituto; [...]

o) Vigilar la óptima utilización de los recursos económicos del ISSFA y controlar su asignación específica a los respectivos seguros para el cumplimiento de sus obligaciones; [...] (Las negritas no son propias del texto)

“Art. 100.- Las reservas de los fondos y reservas del ISSFA se realizarán en las mejores condiciones de seguridad, rendimiento y liquidez, en función del interés económico y social, y de conformidad con la legislación en materia monetaria vigente en el país. [...]”

III. CRITERIO INSTITUCIONAL:

La Constitución de la República del Ecuador, contempla la expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social, **siempre previa justa valoración**, indemnización y pago de conformidad con la ley, **prohibiendo expresamente toda forma de confiscación**. Establece que el Sistema de Seguridad Social es público y universal, atenderá las necesidades contingentes de la población a través del seguro universal obligatorio y de sus regímenes especiales; Fuerzas Armadas contará con un régimen especial de seguridad social, de acuerdo con la ley, cuya entidad es parte del sistema de seguridad social; y determina, que **los fondos y reservas de la seguridad social son propios y distintos de los del Fisco**, y servirán para cumplir de forma adecuada los fines de su creación y sus funciones; **y ninguna institución del Estado, podrá intervenir o**



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



disponer de sus fondos y reservas, ni menoscabar su patrimonio; considera además, que la gestión de los fondos previsionales públicos y sus inversiones, se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.

La Ley de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, determina que el ISSFA es la entidad encargada de efectivizar la entrega de prestaciones y servicios sociales dentro del régimen especial de seguridad social para Fuerzas Armadas; cuenta en su patrimonio con los bienes que por cualquier título adquiera, así como la rentabilidad que obtenga de sus inversiones; y, establece la obligatoriedad de realizar dichas inversiones en las mejores condiciones de seguridad, rendimiento y liquidez, en función del interés económico y social, para el cumplimiento de sus fines específicos. En observancia a lo señalado, adquiere por compraventa el denominado inmueble "Tejar Merinos - Los Samanes"; y, **en uso de sus atribuciones de administrar recursos, mediante compraventa adquirió los bienes que actualmente conforman el denominado Parque Ecológico "Los Samanes"**; que estuvieron destinados a proyectos inmobiliarios de alta rentabilidad para el Instituto, y registrados en el patrimonio de los seguros de Retiro, Invalidez y Muerte (RIM) y Cesantía, con la finalidad de fortalecerlos y garantizar su sostenibilidad; tanto es así que el Consejo Directivo conoce respecto al impacto financiero estimado de la reducción de áreas para el desarrollo del proyecto urbanístico José Joaquín Olmedo que ascendió a USD 178 millones de dólares.

La seguridad social militar, se otorga por garantía constitucional a través de un régimen especial, que cuenta con la protección de sus fondos, reservas e inversiones, considerando que son distintos a los del fisco y que no pueden ser menoscabados por ninguna entidad estatal; a pesar de esta garantía, los bienes inmuebles del ISSFA (Samanes) **adquiridos por compraventa**, fueron declarados e incorporados como Área Nacional de Recreación y de utilidad pública por el Ministerio del Ambiente, para la ejecución del Proyecto Parque Samanes, el ISSFA a través de la aceptación a la propuesta de compra remitida por la mencionada cartera de estado, optó por apoyar este proyecto emblemático del Gobierno Nacional, efectuando una compraventa e implementando las mejores medidas cuya finalidad fue la de reducir el impacto al patrimonio de los Seguros de Retiro, Invalidez, Muerte y Cesantía.

El Consejo Directivo en uso de sus atribuciones conoció propuesta del Ministerio del Ambiente y aceptó la misma, (Oficio No. MAE-D-2010-0637 de 19 de agosto de 2010 remitido por el Ministerio del Ambiente, que plantea la compra venta de 220,86 Has. dentro del ÁREA NACIONAL DE RECREACIÓN, ciudadela "Los Samanes", parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil en base a la propuesta efectuada en Oficio No. MAE-D-2010-0507 por el valor de USD 50'000.000 en base al avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros DINAC, valor que inicialmente consideraba una franja a lo largo del Río Daule); y efectuó una transferencia de dominio de 220,86 hectáreas, en 2010 conviniendo el precio de transferencia de dominio en USD \$ 48'220.391,81, **considerando que al aceptar el precio ofertado por la mencionada cartera de estado, se afectaba en menor medida el seguro de Retiro, Invalidez, Muerte y Cesantía**, sin considerar la franja a lo largo del Río Daule. La escritura de compraventa realizada en diciembre de 2010 entre el MAE y el ISSFA, se reputa perfecta al cumplir con las solemnidades establecidas para este tipo de contratos en el Código Civil, su validez y legalidad no ha sido impugnada, por lo que ha surtido efectos jurídicos para las partes.

Es importante recalcar que de mutuo acuerdo se negoció un precio que tampoco se ajustaba a las expectativas de inversión que el ISSFA podía obtener si desarrollaba proyectos inmobiliarios en dicho terreno, mismos que estaban en curso al tiempo de la compraventa, como se detalló anteriormente; lo que fue analizado por el Consejo Directivo en su oportunidad, y derivó en el compromiso de realizar "compensaciones" al Instituto por parte del Gobierno Nacional, considerando la afectación al patrimonio institucional, sus fondos previsionales, reservas e inversiones; compensaciones que se encuentran pendientes.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS



Cualquier modificación al precio acordado, (que ya fue castigado en su momento, que se consideró como justo y que generaba un rentabilidad aceptable en relación al valor de adquisición del terreno) implica afectación al patrimonio del Seguro de Retiro, Invalidez, Muerte y Cesantía del Régimen Especial de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas; cuyos resultados son materia de control de los órganos pertinentes.

El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, a través de su máximo organismo resolvió efectuar la escritura de compraventa, considerando la garantía constitucional que protege el patrimonio de los fondos previsionales, sus reservas e inversiones y el avalúo que afectaba en menor medida al patrimonio de los Seguros de Retiro, Invalidez, Muerte y Cesantía, es decir el propuesto por el Ministerio del Ambiente; situación que desvirtúa el no haber aplicado el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que establece el procedimiento a seguir para la adquisición de inmuebles por declaratoria de utilidad pública, en concordancia con los artículos 62 y 63 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; declaratoria que entre entidades del sector público no era necesaria y cuyo **procedimiento establece la posibilidad de acuerdo entre instituciones del sector público**; es decir ambas instituciones pactaron un precio de adquisición que impacte en menor medida al patrimonio de los fondos previsionales del ISSFA, considerando los precios comerciales en la zona.

La solicitud planteada por el Ministerio del Ambiente para que el Procurador General del Estado intervenga en función del Art. 237 de la Constitución y la Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, tiene como antecedente la inicial propuesta de compraventa directa de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) de unos lotes adicionales declarados de utilidad pública para ampliar el Parque Los Samanes y posteriormente del cambio de postura planteando compraventa por compensación a ser efectuada en función de la compraventa de diciembre de 2010, relacionada a un posible pago en exceso efectuado por el Ministerio del Ambiente al ISSFA; lo que determinaría la realización de acciones administrativas posteriores que generarían conforme lo analizado y expuesto a lo largo de este informe posibles afectaciones a los seguros de Retiro, Invalidez y Muerte; y, Cesantía bajo la administración del Instituto.

Atentamente,

Freddy García Calle
Contralmirante

DIRECTOR GENERAL DEL ISSFA



Adjunto:

- Acuerdos Ministeriales del Ministerio del Ambiente
- Oficios remitidos por el Secretario General Jurídico de la Presidencia de la República
- Oficios de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos
- Resoluciones del Consejo Directivo del ISSFA
- Informes sobre viabilidad de compensación emitidos por el ISSFA