



GUÍA SISTEMA VIRTUAL DE BIENES INMUEBLES EN REMATES

ÍNDICE Y CONTENIDO

1	Objetivo	3
2	Glosario de términos	3
3	Descripción	5
3.1	Registrarse como usuario	5
3.2	Calificarse como postor	12
3.3	Presentar la oferta	14
4	Anexo 1: Oferta Suscrita	18

1 OBJETIVO

El objetivo de la presente guía es proporcionar a los postores interesados, las directrices informativas a ser aplicadas para el registro, calificación y presentación de ofertas dentro del Sistema Virtual de Bienes Inmuebles en Remates del Biess.

2 GLOSARIO DE TÉRMINOS

Anticipo de la oferta: Monto que el postor debe depositar a una cuenta bancaria autorizada por el Biess antes de presentar su oferta en la plataforma de remates de bienes inmuebles del Biess: (10% del valor total ofertado si el pago es al contado, o 15% si la oferta es a plazos, máximo de 5 años.)

Audiencia de Posturas: Acto en el cual el Biess da a conocer públicamente el resultado del remate y anuncia al ganador.

Avalúo pericial: Valor de un bien inmueble determinado por un perito valuador autorizado por el Biess; sirve como referencia para fijar el precio base del remate.

Código temporal: Clave numérica de un solo uso, enviada al correo electrónico del usuario.

Oferta suscrita: Documento firmado por el postor en el que formaliza por escrito el monto que ofrece pagar por el bien en remate.

Postor: Es la persona natural o jurídica que desea participar y se califica en proceso de remate de bienes inmuebles del Biess.

Precio base: Es el valor mínimo establecido para el señalamiento del remate, a partir del cual los postores deberán presentar sus ofertas.

Procedimiento coactivo: Proceso legal mediante el cual el Biess recupera una deuda no pagada de un cliente a través del cobro forzoso.

Remate: Proceso público mediante el cual el Biess adjudica un bien inmueble a un postor dentro de un procedimiento coactivo.

Señalamiento del remate: Es el número de convocatoria que fija el Biess para rematar públicamente un bien inmueble.

PARTICIPA EN LOS REMATES DE BIENES INMUEBLES DEL BIESS EN TRES ETAPAS:

-  Registrarse como usuario.
-  Calificarse como postor.
-  Presentar la oferta.

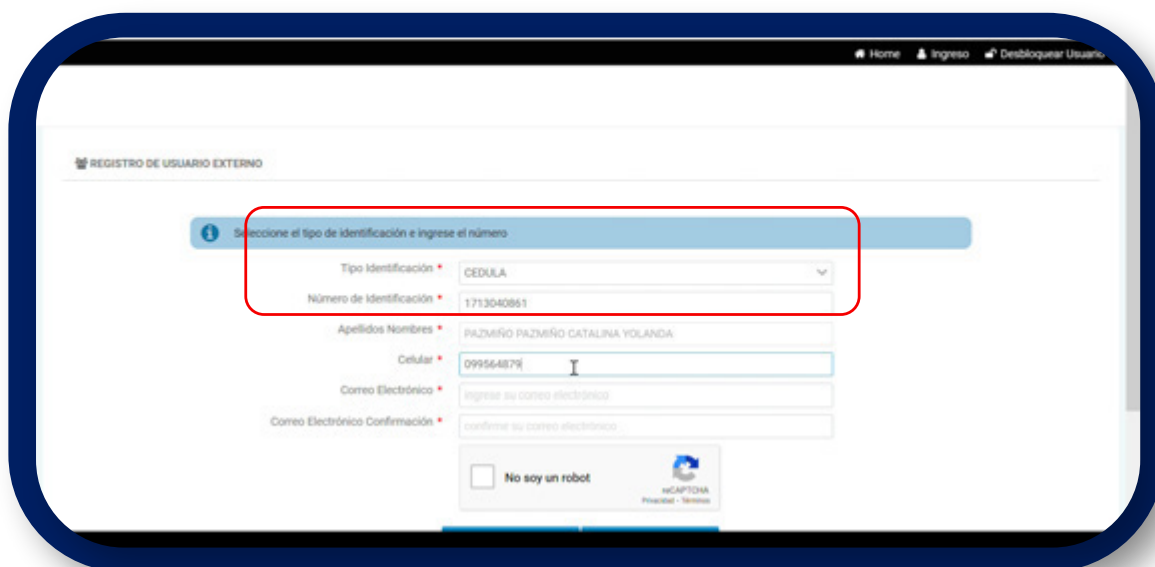
3 DESCRIPCIÓN

3.1 ETAPA 1: Registrarse como usuario

3.1.1. Si estás interesado en algún bien, haz clic en el botón **REGISTRO**, ubicado en la parte superior derecha de la página.



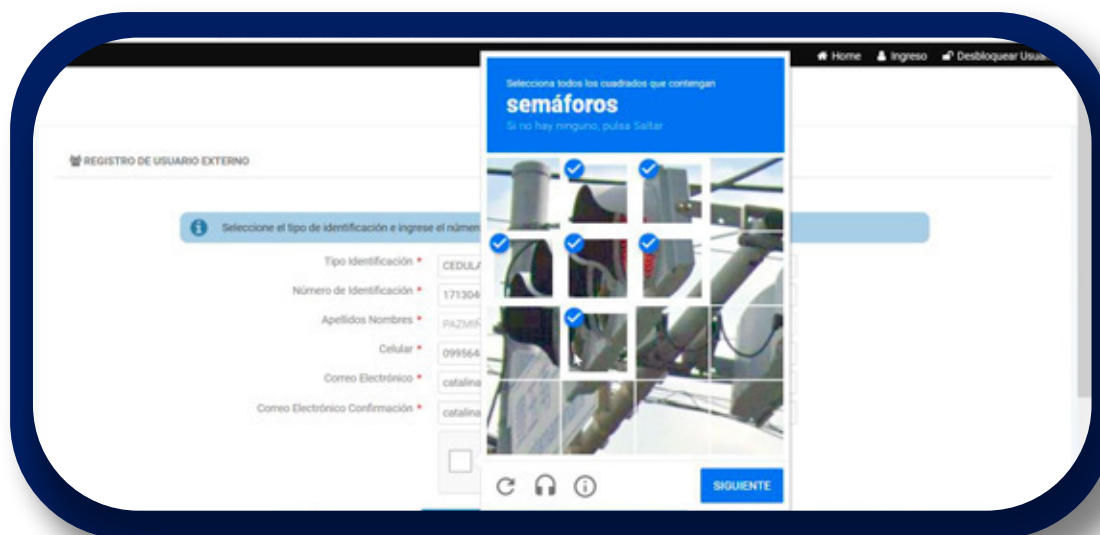
3.1.2. Ingresa tu número de identificación y el sistema desplegará automáticamente tu nombre completo. Llena los campos faltantes: número de celular y correo electrónico.



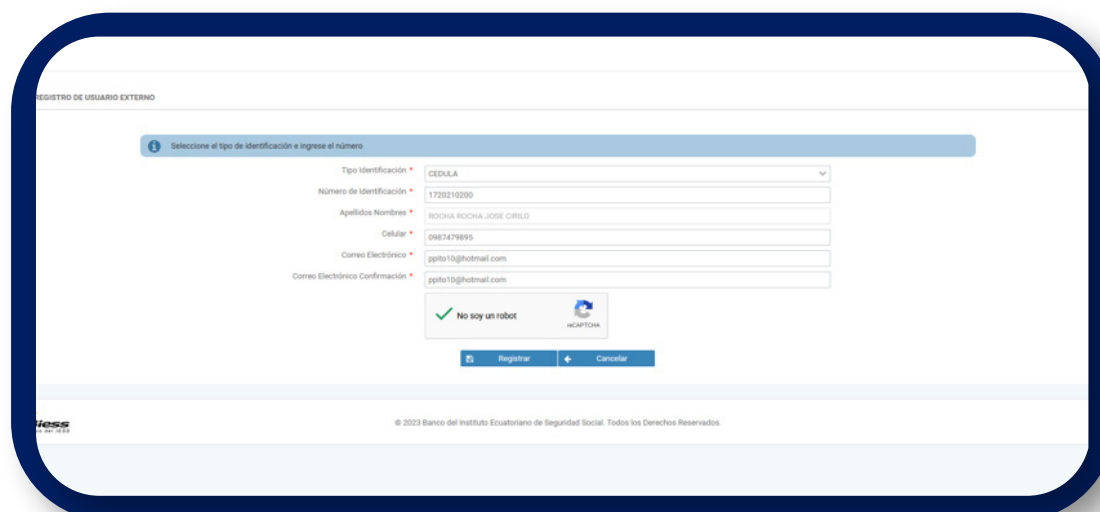
The screenshot shows the 'REGISTRO DE USUARIO EXTERNO' form. A red box highlights the 'Tipo Identificación' and 'Número de Identificación' fields. The form includes the following fields:

- Tipo Identificación: CEDULA
- Número de Identificación: 1713040861
- Apellidos Nombres: PAZMIÑO PAZMIÑO CATALINA YOLANDA
- Celular: 099564879
- Correo Electrónico: ingresar su correo electrónico
- Correo Electrónico Confirmación: confirme su correo electrónico
- Checkboxes: No soy un robot, CAPTCHA

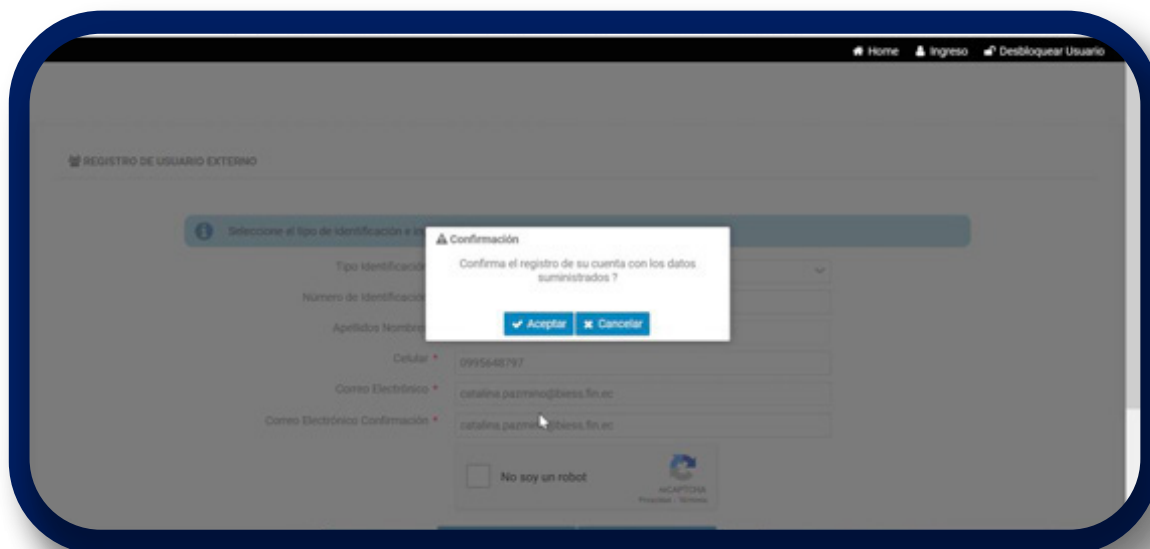
- 3.1.3. Marca la opción **NO SOY UN ROBOT** y, en caso de ser necesario, completa la imagen de seguridad que te indique el sistema.



- 3.1.4. Haz clic en el botón **SIGUIENTE**, luego dirígete a la sección inferior y escoge el botón **REGISTRAR**.



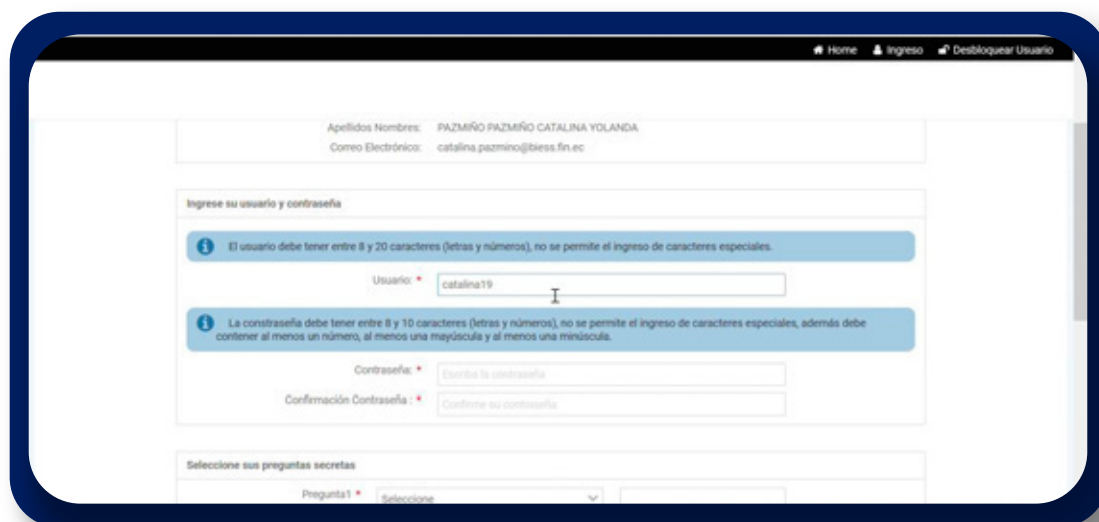
3.1.5. Confirma el registro de la cuenta y haz clic en **ACEPTAR**.



3.1.6. El sistema enviará un correo electrónico con la confirmación del registro. Haz clic en **ACTIVAR MI CUENTA**. Si la página no se abre, copia el enlace y pégalo en otro navegador.

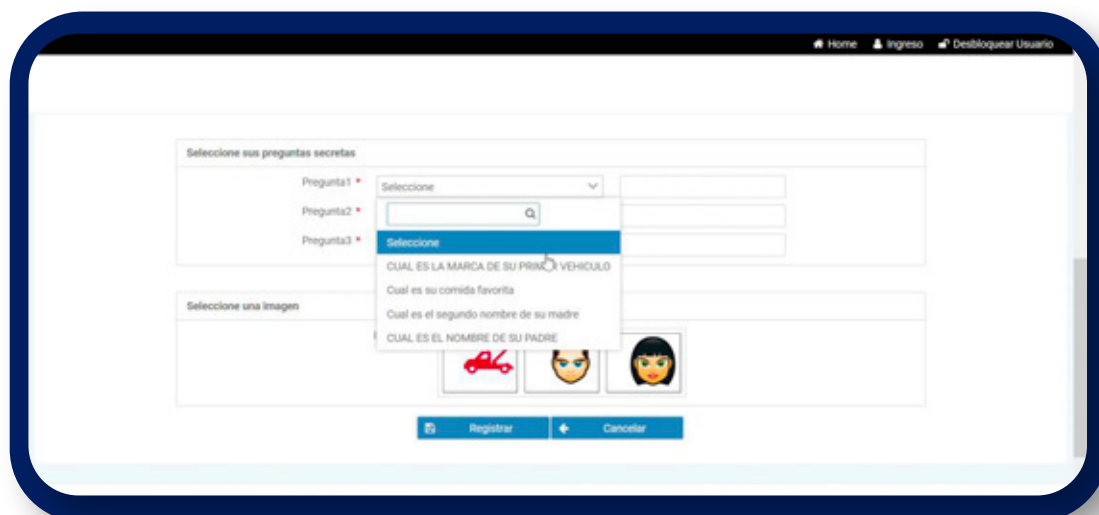


3.1.7. Crea tu nombre de usuario y contraseña atendiendo a las especificaciones del sistema.



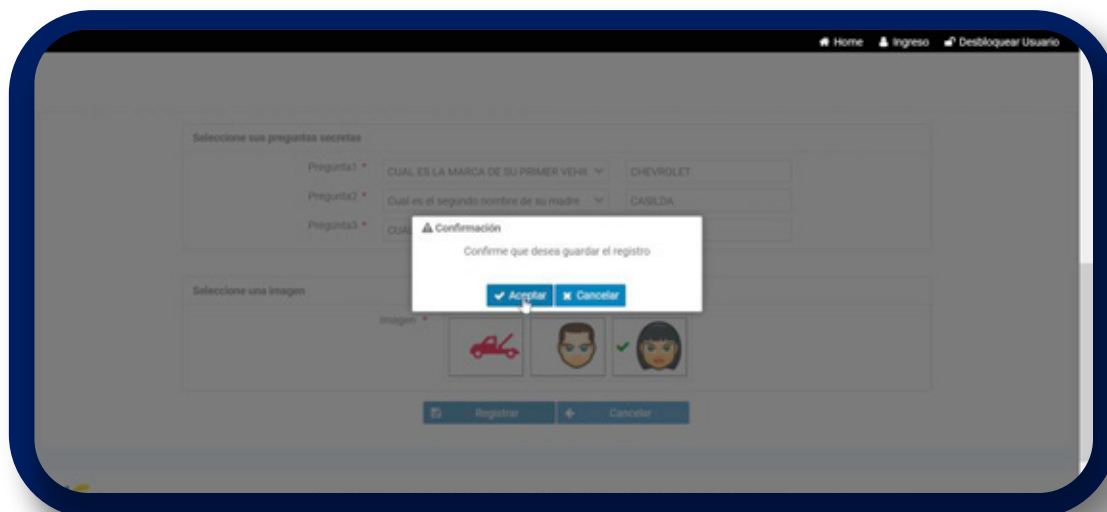
The screenshot shows the user registration interface. At the top, there are fields for 'Apellidos Nombres' (PAZMIÑO PAZMIÑO CATALINA YOLANDA) and 'Correo Electrónico' (catalina.pazmino@biess.fin.ec). Below this is a section titled 'Ingrese su usuario y contraseña'. It includes two informational messages: one stating the username must be 8-20 characters (no special characters) and another stating the password must be 8-10 characters (must include a number, uppercase, and lowercase). The form has fields for 'Usuario' (containing 'catalina19'), 'Contraseña', and 'Confirmación Contraseña'. At the bottom, there is a section 'Seleccione sus preguntas secretas' with a dropdown menu for 'Pregunta1'.

3.1.8. Escoge tres preguntas de seguridad y respóndelas, luego selecciona una imagen de seguridad y haz clic en **Registrar**.

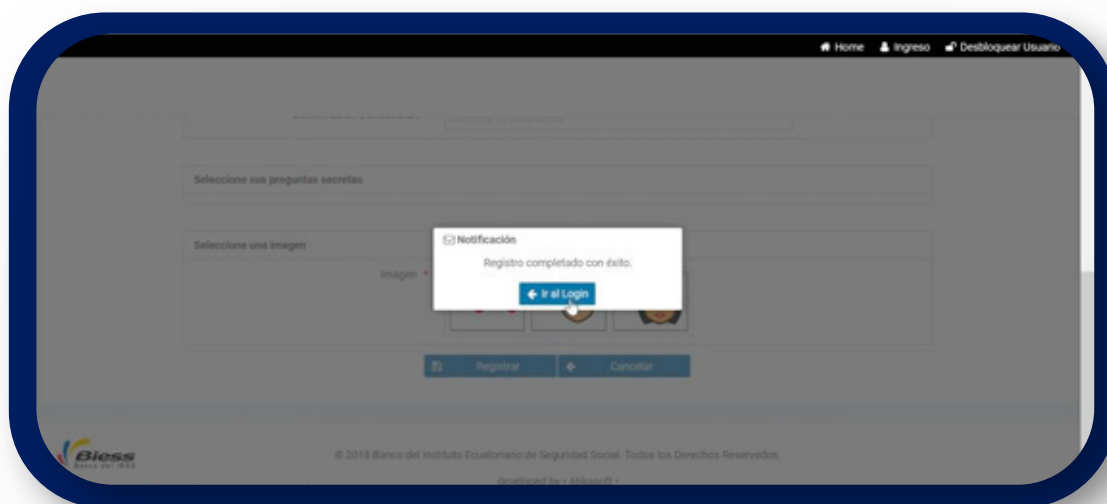


The screenshot shows the security questions and image selection interface. It has a section 'Seleccione sus preguntas secretas' with three dropdown menus for 'Pregunta1', 'Pregunta2', and 'Pregunta3'. A dropdown menu is open for 'Pregunta1', showing options: 'CUAL ES LA MARCA DE SU PRIMER VEHICULO', 'Cual es su comida favorita', 'Cual es el segundo nombre de su madre', and 'CUAL ES EL NOMBRE DE SU PADRE'. Below this is a section 'Seleccione una imagen' with three image icons: a red car, a man's face, and a woman's face. At the bottom, there are 'Registrar' and 'Cancelar' buttons.

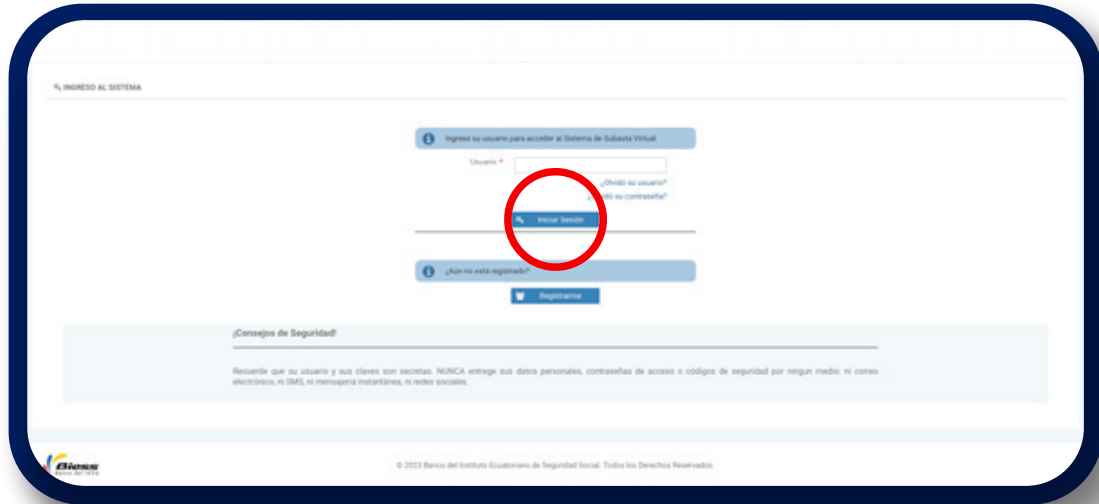
3.1.9. Confirma que deseas guardar el registro haciendo clic en el botón **ACEPTAR**.



3.1.10. Recibirás un mensaje indicando que el registro se ha completado con éxito, luego haz clic en el botón **IR AL LOGIN**.

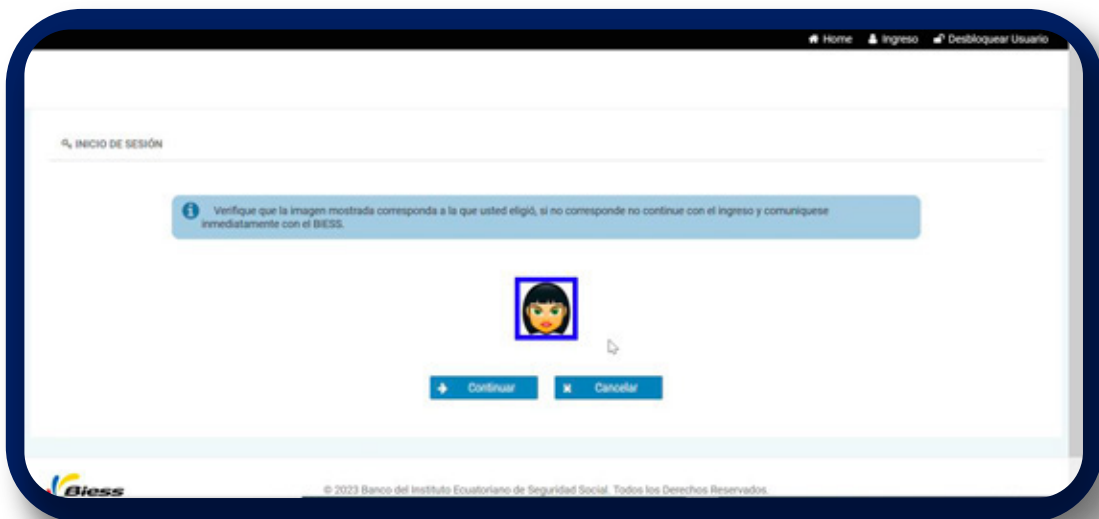


3.1.11. Ingresa tu usuario registrado y haz clic en el botón **INICIAR SESIÓN**.



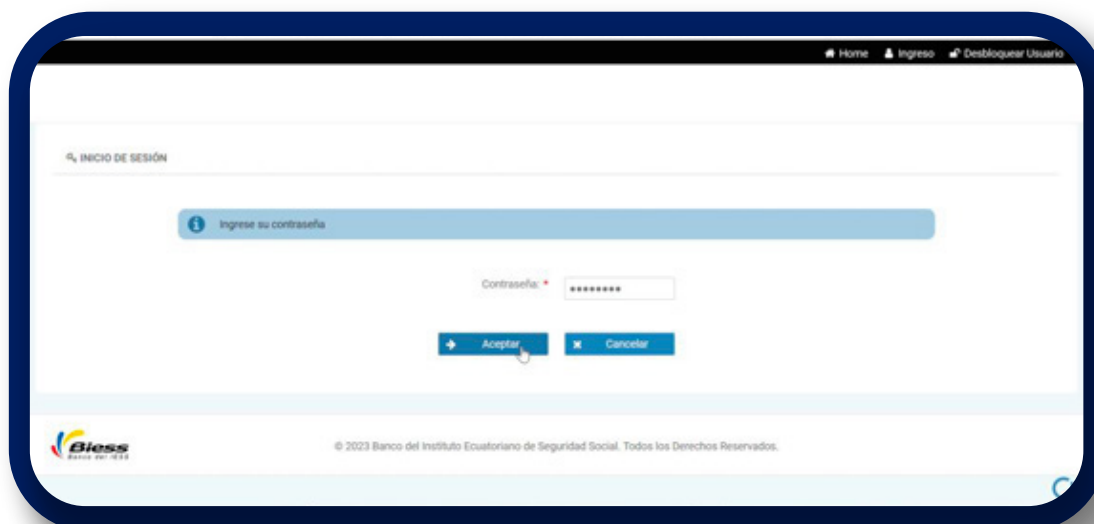
The screenshot shows the login interface of the Biess system. At the top, it says "INGRESO AL SISTEMA". Below this, there is a form with two input fields: "Usuario" and "Contraseña". A red circle highlights the "Iniciar Sesión" button. Below the form, there is a link for "¿Aún no está registrado?". At the bottom, there is a "Recordarse" checkbox and a "Regístrate" button. A security advisory section titled "¡Consejos de Seguridad!" is also visible, reminding users to keep their credentials secret and not to share them via email, SMS, or social media.

3.1.12. Verifica que la imagen que aparece en pantalla sea la misma que seleccionaste al crear tu cuenta, y haz clic en **CONTINUAR**.



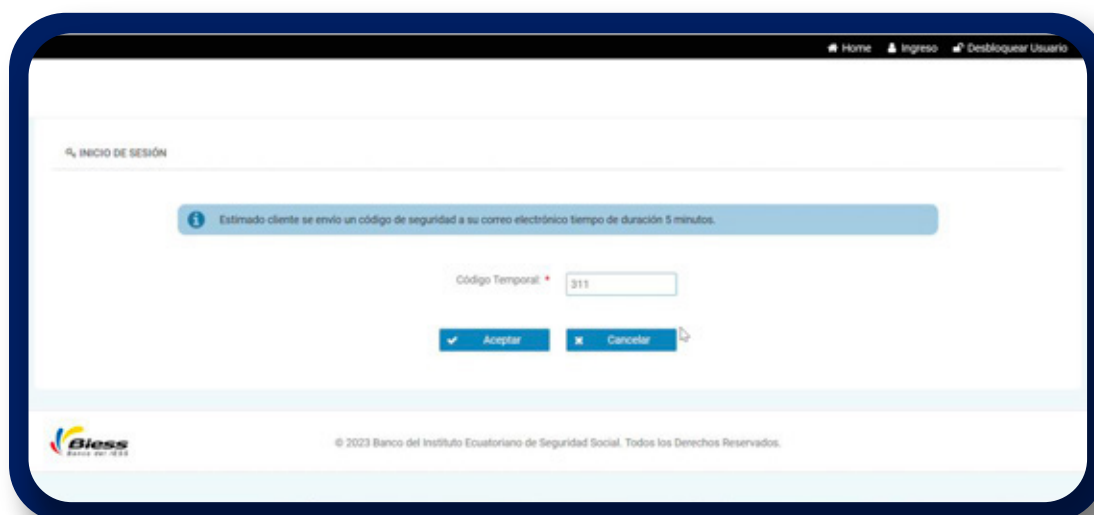
The screenshot shows the verification interface of the Biess system. At the top, it says "INICIO DE SESIÓN". Below this, there is a message box that says: "Verifique que la imagen mostrada corresponda a la que usted eligió, si no corresponde no continúe con el ingreso y comuníquese inmediatamente con el BIESS." Below the message, there is a small image of a person's face. At the bottom, there are two buttons: "Continuar" and "Cancelar".

3.1.13. Ingresa tu contraseña y haz clic en **ACEPTAR**. Recibirás un código temporal de validación en tu correo electrónico.



The screenshot shows the Biess login interface. At the top, there are navigation links: Home, Ingreso, and Desbloquear Usuario. Below the header, the page title is "INICIO DE SESIÓN". A blue banner with an information icon contains the text "Ingrese su contraseña". Below this, there is a label "Contraseña:" followed by a password input field with masked characters. At the bottom of the form, there are two buttons: "Aceptar" (with a checkmark icon) and "Cancelar" (with an X icon). The footer includes the Biess logo and the copyright notice: "© 2023 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Todos los Derechos Reservados."

3.1.14. Ingresa el código temporal de validación y haz clic en **ACEPTAR**.



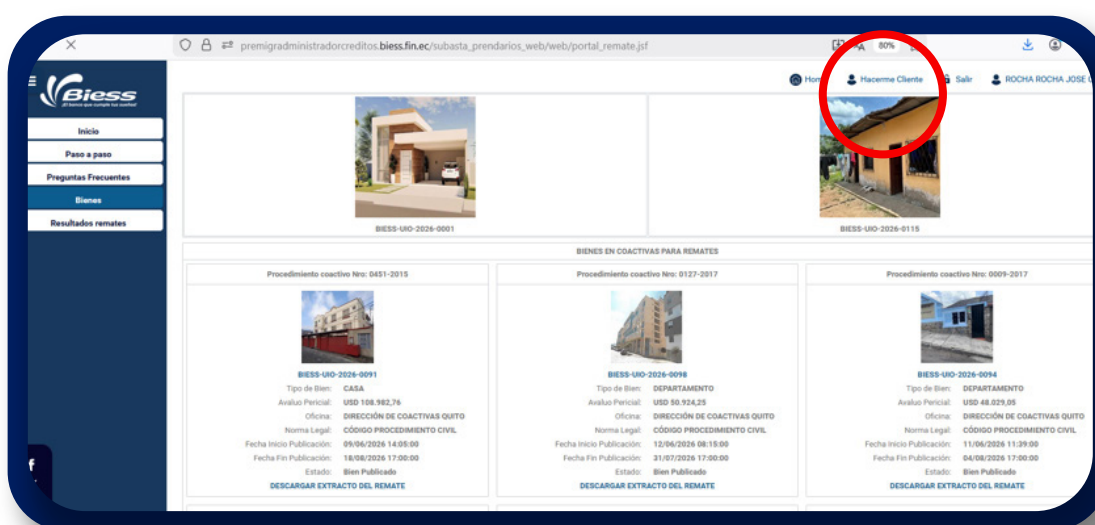
The screenshot shows the Biess login interface after the password step. The blue banner now contains the text: "Estimado cliente se envió un código de seguridad a su correo electrónico tiempo de duración 5 minutos." Below this, there is a label "Código Temporal:" followed by a text input field containing the number "311". At the bottom of the form, there are two buttons: "Aceptar" (with a checkmark icon) and "Cancelar" (with an X icon). The footer includes the Biess logo and the copyright notice: "© 2023 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Todos los Derechos Reservados."

¡Y listo! Ya te encuentras registrado.

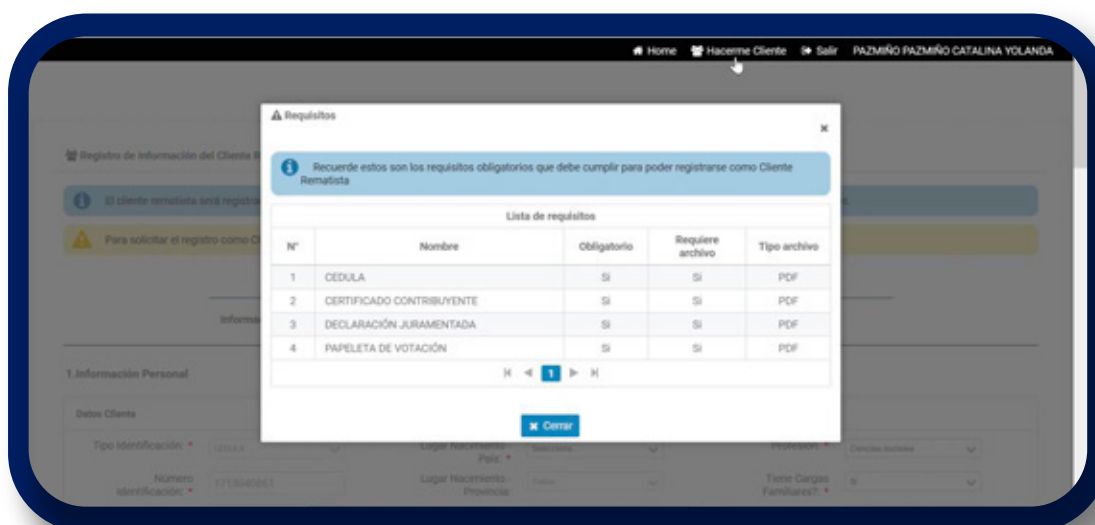
3.2 ETAPA 2: Calificarse como postor

Si estás interesado en postular a una de las propiedades en remate, sigue estos pasos:

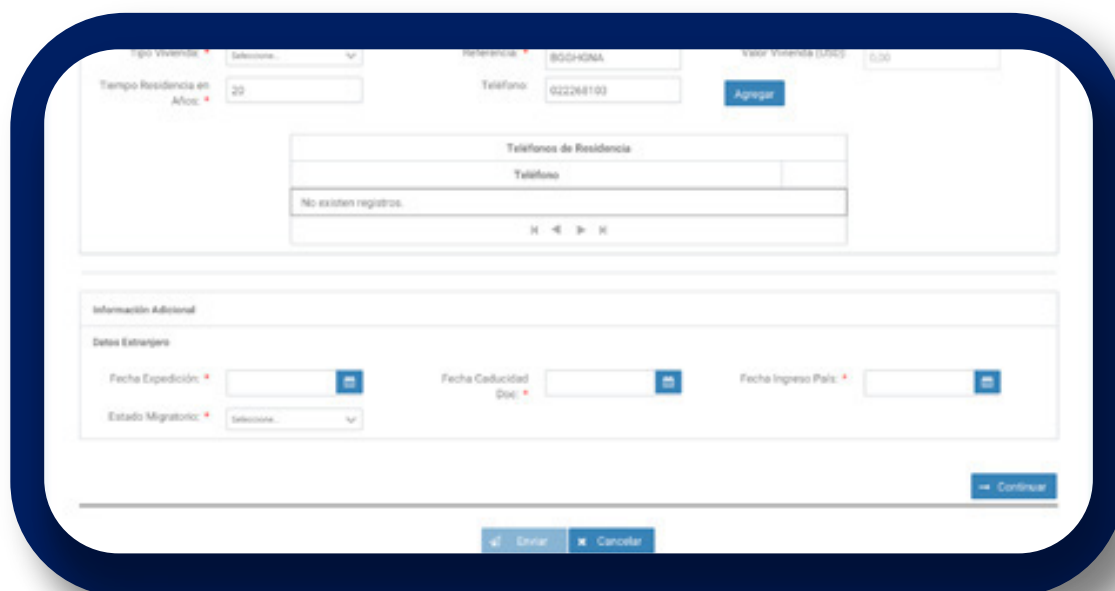
- 3.2.1. Una vez que hayas ingresado con tu usuario, da clic en el botón **HACERME CLIENTE** ubicado en la parte superior derecha de la página.



- 3.2.2. Se desplegará una ventana con el listado de documentos que deberás cargar en formato PDF. Haz clic en **CERRAR** para continuar.



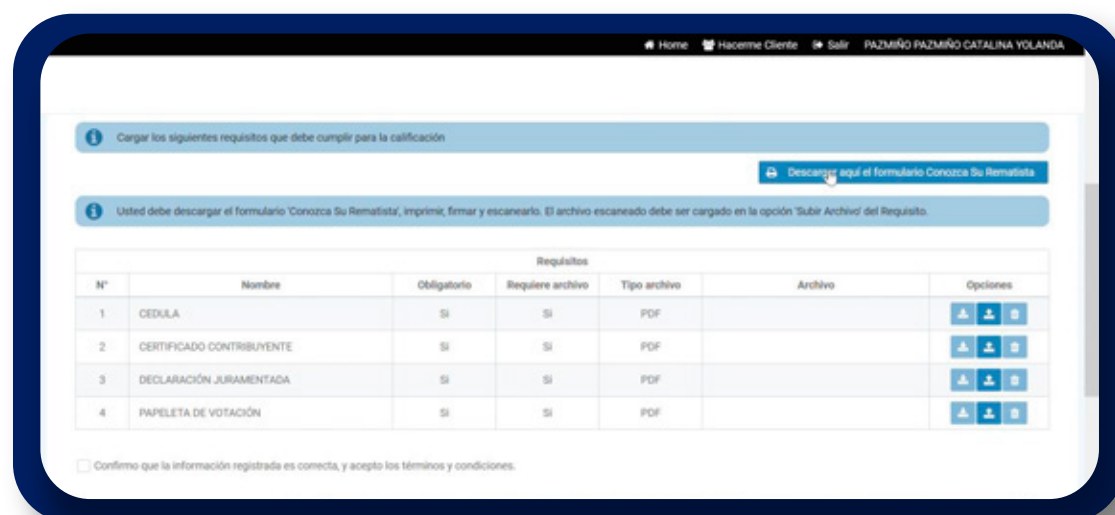
- 3.2.3. Al cerrar la ventana anterior, el sistema desplegará un formulario que debes completar con tu información personal y familiar.



The screenshot shows a web form with the following sections:

- Top Section:** Includes fields for 'Tipo de vivienda', 'Selección', 'Referencia', 'BOSCHINA', 'Valor vivienda (USD)', and 'Código'. Below these are 'Tiempo Residencia en Años' (with value 22) and 'Teléfono' (with value 02268103). There is an 'Agregar' button.
- Telefonos de Residencia:** A table with one row for 'Teléfono'. Below the table, it says 'No existen registros.' and has navigation arrows.
- Información Adicional:** A section with 'Datos Extranjeros' including 'Fecha Expedición', 'Fecha Caducidad', 'Fecha Ingreso País', and 'Estado Migratorio'.
- Bottom:** A 'Continuar' button and a 'Salir' button.

- 3.2.4. Carga los requisitos solicitados en formato PDF (máximo 10 MB) y haz clic en **ENVIAR**.



The screenshot shows a web form with the following sections:

- Top Bar:** Includes 'Home', 'Hacerme Cliente', 'Salir', and the user name 'PAZMIÑO PAZMIÑO CATALINA YOLANDA'.
- Instructions:** A blue box with an information icon and text: 'Cargar los siguientes requisitos que debe cumplir para la calificación'. Below it, a button says 'Descargar aquí el formulario Conozca Su Rematista'.
- Table:** A table with 7 columns: 'N°', 'Nombre', 'Obligatorio', 'Requiere archivo', 'Tipo archivo', 'Archivo', and 'Opciones'.
- Footer:** A checkbox and text: 'Confirmando que la información registrada es correcta, y acepto los términos y condiciones.'

N°	Nombre	Obligatorio	Requiere archivo	Tipo archivo	Archivo	Opciones
1	CEDULA	SI	SI	PDF		  
2	CERTIFICADO CONTRIBUYENTE	SI	SI	PDF		  
3	DECLARACIÓN JURAMENTADA	SI	SI	PDF		  
4	PAPELETA DE VOTACIÓN	SI	SI	PDF		  

- 3.2.5. El sistema confirmará la carga exitosa. En un término máximo de 7 días hábiles, el Biess confirmará por correo tu habilitación como postor.

3.3 ETAPA 3:

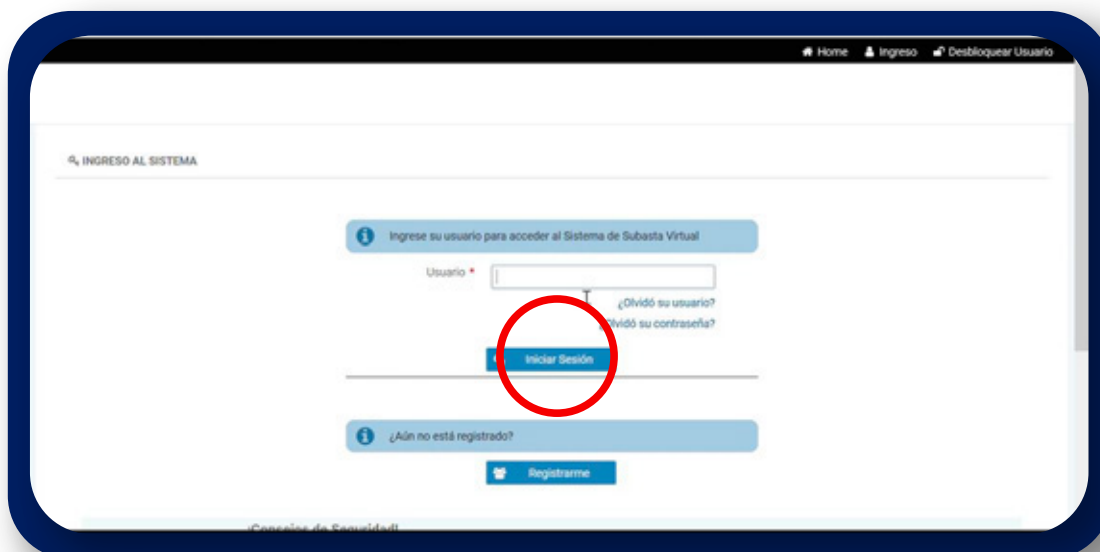
Presentar la oferta

Una vez calificado como postor, podrás realizar tu postulación **en la fecha y hora señaladas para el remate del bien inmueble**, para presentar tu oferta sigue estas indicaciones:

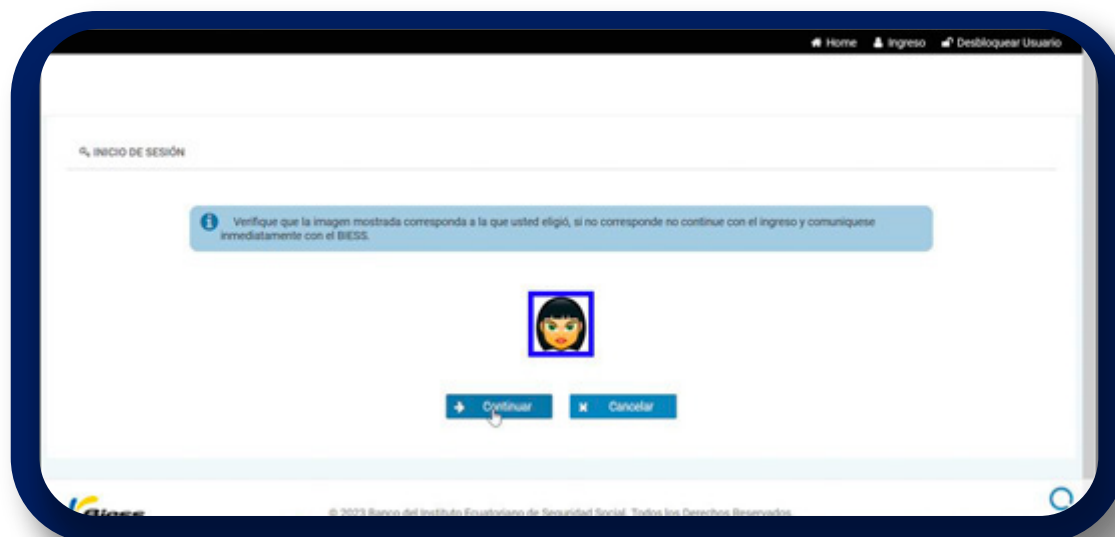
3.3.1. Haz clic en **INGRESO**, en la parte superior derecha de la pantalla.



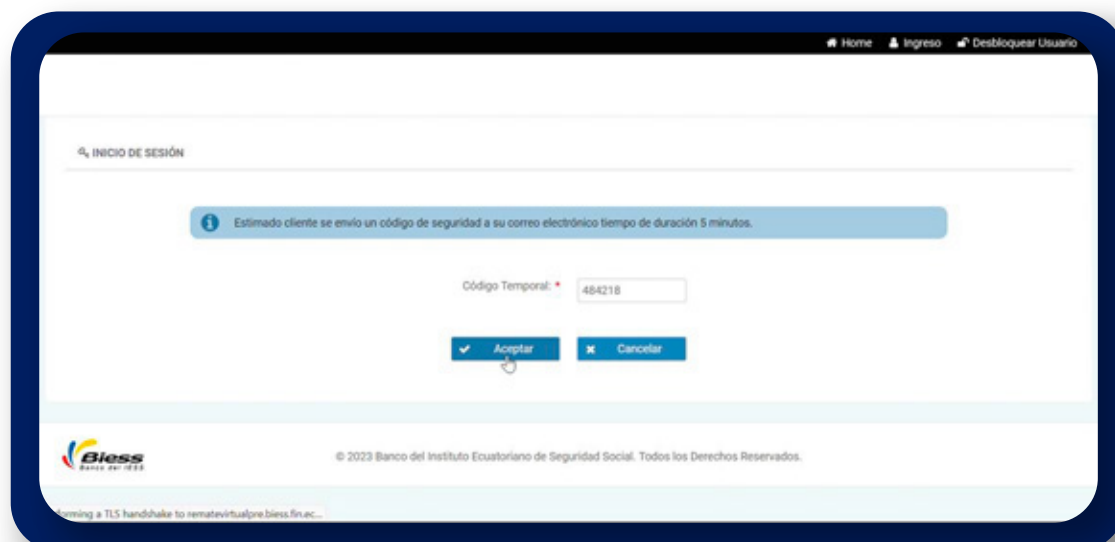
3.3.2. Ingresa tu usuario registrado y haz clic en **INICIAR SESIÓN**.



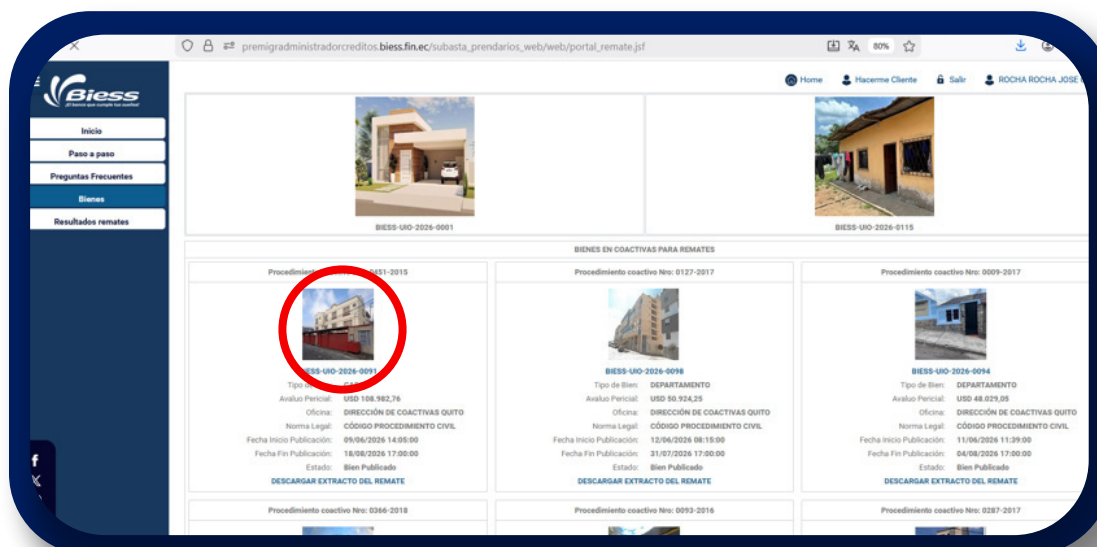
3.3.3. Selecciona tu imagen de seguridad y haz clic en **CONTINUAR**. Recibirás un código temporal por correo.



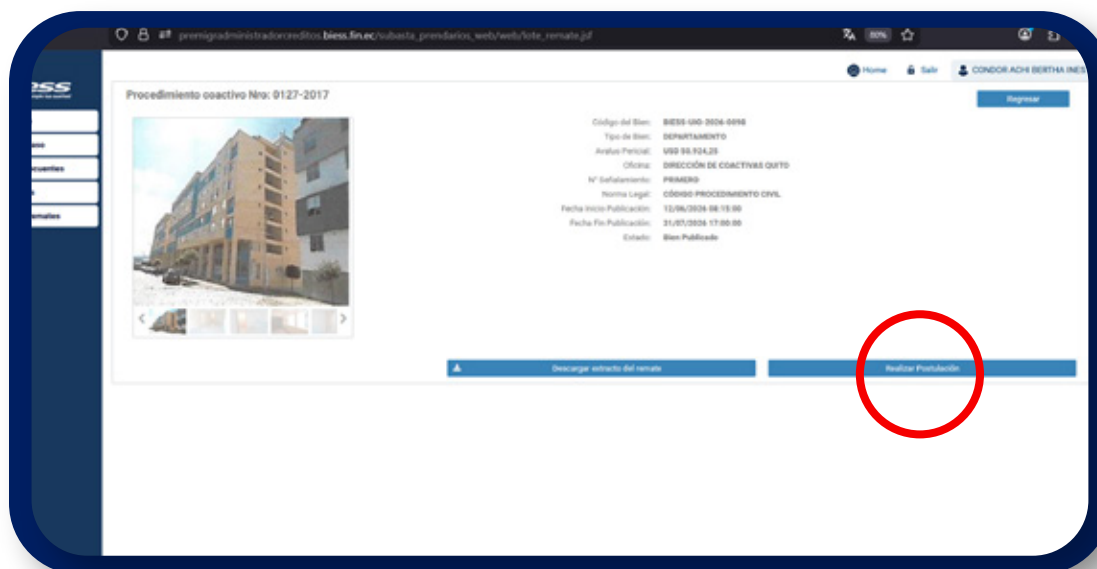
3.3.4. Ingresa el código temporal enviado a tu correo y haz clic en **ACEPTAR**.



3.3.5. Selecciona la propiedad a la cual deseas postular.



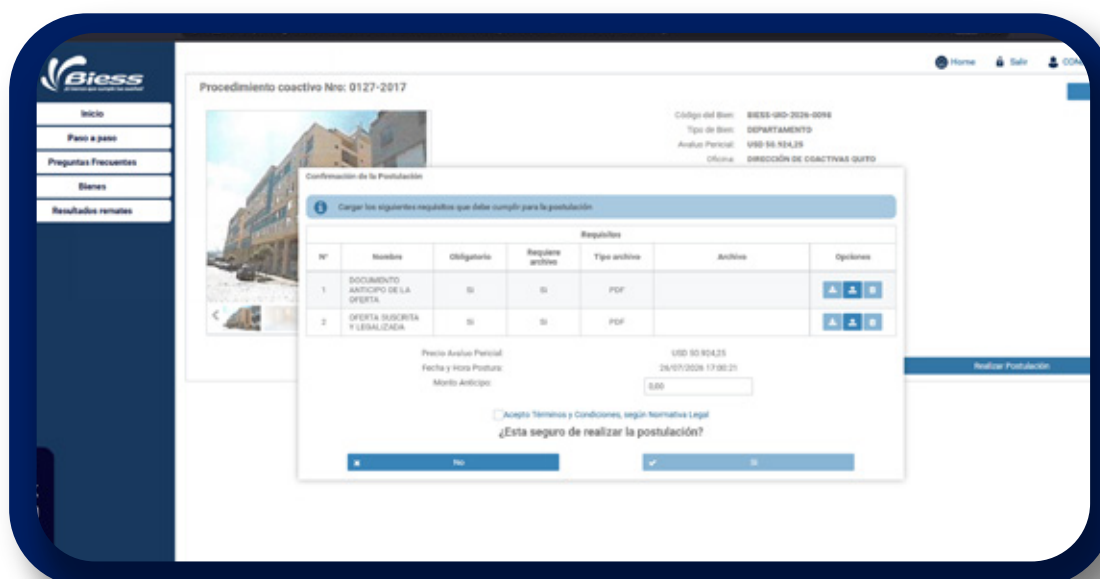
3.3.6. Haz clic en la opción **REALIZAR POSTULACIÓN**.



Para el anticipo de la oferta:

- Pago al contado: deposita el 10% del valor de tu oferta.
- Pago a plazos (máximo 5 años): deposita el 15% del valor total de tu oferta.

3.3.7. Carga el anticipo de la oferta y la oferta suscrita, y digita el monto del anticipo. Archivos en PDF, máximo 10 MB.



Procedimiento coactivo Nro: 0127-2017

Código del Bien: BISS-00-2026-0094
Tipo de Bien: DEPARTAMENTO
Ámbito Parcelal: VISO 96 REAJ,25
Oficina: DIRECCIÓN DE COACTIVAS QUITO

Confirmación de la Postulación

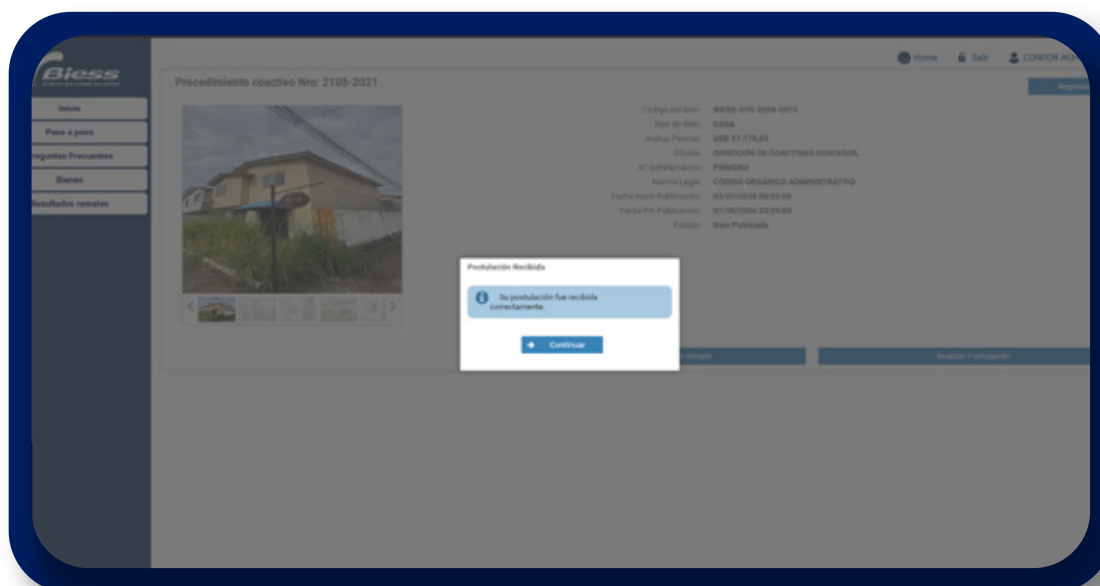
Cargar los siguientes requisitos que debe cumplir para la postulación:

N°	Nombre	Obligatorio	Requiere archivo	Tipo archivo	Archivo	Opciones
1	DOCUMENTO ANTICIPO DE LA OFERTA	SI	SI	PDF		  
2	OFERTA SUSCRITA Y LEGALIZADA	SI	SI	PDF		  

Precio Ámbito Parcelal: USD 80 804,25
Fecha y Hora Postura: 26/07/2026 17:00:25
Monto Anticipo:

☐ Acepto Términos y Condiciones, según Normativa Legal
¿Esta seguro de realizar la postulación?

3.3.8. Acepta los Términos y Condiciones y haz clic en **SÍ**.



Procedimiento coactivo Nro: 2105-2021

Código del Bien: BISS-00-2026-0011
Tipo de Bien: CASA
Ámbito Parcelal: VISO 87 179,63
Oficina: DIRECCIÓN DE COACTIVAS SUBSIDIOS

N° Subastación: P196980
Norma Legal: CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO
Fecha Inicio Postulación: 05/07/2026 06:00:00
Fecha Fin Postulación: 07/08/2026 23:59:59
Estado: Bien Publicado

Postulación Recibida

¡ Su postulación fue recibida correctamente!

3.3.9. Recibirás por correo el día y hora de la Audiencia de Posturas con el resultado del remate.

4 ANEXO 1: OFERTA SUSCRITA

Modelo de carta que el postor debe firmar y adjuntar como constancia del anticipo depositado.

Quito, XX de XX de 20XX

Estimados señores del Biess:

Por medio de la presente:

Yo, Nombres y Apellidos, con cédula de identidad **XXXXXXXXXX**, certifico que el día de hoy (insertar fecha) realicé una transferencia de **\$ XX,XX** dólares a la cuenta corriente del Banco del Pacífico No. Cuenta: 7813430 del Biess con RUC: 1768156470001 mediante comprobante de transferencia N° **XXXXXX**, esta transferencia corresponde al anticipo para participar en el remate administrativo del procedimiento coactivo **BIESS-XXXX-20XX** con una oferta de **\$ XX,XX** dólares.

Sin otro particular,

Firma

Nombres y Apellidos

C.I. XXXXXXXXXXX

Recuerde, una vez calificado como postor, revise las fechas de remate publicadas y prepare su documentación con anticipación.