



*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0152-O**

**Quito, D.M., 23 de abril de 2020**

**Asunto:** Observaciones a la Digitalización del Registro de la Propiedad

Señor Abogado  
Santiago Martín Enriquez Castro  
**Registrador de la Propiedad (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio he incluido en varios órdenes del día la obligatoriedad que tenemos como Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para inscribir la calidad de bien del patrimonio cultural nacional a todos los inmuebles catalogados como tal, en virtud de la Sentencia de la Corte Constitucional Nro. 197-16-SEP-CC y el Acuerdo Ministerial 094 de 2019 expedido por el Ministro de Cultura y Patrimonio. Para lo cual hemos citado al Registrador de la Propiedad en la comisión para que pueda explicar la estrategia que tendrá para efectos de cumplir con lo mencionado.

Cabe mencionar que en materia patrimonial el registro de inventario se lo lleva a partir del número de predio del inmueble, y en las comparecencias del Registro de la Propiedad, los funcionarios manifestaron que se lleva el registro a partir del nombre del propietario, lo que dificulta la conexión con el catastro. Se nos comunicó que se está trabajando en alrededor de 5000 inmuebles que pertenecen al Centro Histórico de Quito, indicando que habiendo hecho un cruce de datos entre las bases del catastro (que se basa en número de predio) y del Registro de la Propiedad (basado en el nombre del propietario), se pudo determinar que habían menos de 1000 coincidencias, por lo que debían trabajar tiempo extra para encontrar físicamente en el respectivo Folio Personal, los propietarios que son dueños de los inmuebles patrimoniales, para inscribir una anotación que lo avale como tal.

Como usted sabe, este problema no solo es aplicable para los predios patrimoniales ya que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manda a que todas las afectaciones a todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito consten también en el Registro de la Propiedad. Imagínese lo que se avecina luego de la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Este sería un esfuerzo inconmensurable si es que se tuviese que inscribir todas las afectaciones en el Folio Personal de todos los inmuebles, si asumimos que los libros del Registro de la Propiedad se basan exclusivamente en los nombres de los propietarios.



*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0152-O**

**Quito, D.M., 23 de abril de 2020**

Esto llevó a mi despacho a indagar un poco más sobre la administración de registros que por ley el Registro de la Propiedad debe llevar. Como es de su conocimiento, en atención a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su artículo 14, “Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a: (...) 2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real”.

En los artículos 16, 17, y 18, se desarrolla lo que es cada uno de los Folios que se tienen que llevar. Lo que se nos explicó en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio parece asemejarse más al Folio Personal, como este “sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quién recae”. Pero llama la atención que no se hizo referencia a lo que es el Folio Real para encontrar solución al problema específico de la Comisión. Esto, porque el Folio Real se define como “el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.” Si uno lee con atención el texto del artículo concluirá que lo que debería contener dicho Folio Real es la información del catastro, pero elevada a Registro Público de conformidad con la ley citada.

Sobre este punto, destaco que cuando la Ley referida define lo que es el Registro de la Propiedad, se establece que “De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.” Destaco lo subrayado. Es decir, es obligación del municipio hacer que la coordinación con el catastro sea efectiva.

La primera consulta que quisiera que se me absuelva es cuál es el estado de avance del Registro de la Propiedad para realizar el Folio Real que la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos manda a hacer en un formato electrónico. Sobre todo porque según la Disposición Transitoria Sexta de dicha ley, se establece que “(e)n el plazo máximo de 3 años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, todo registro de la propiedad, societario, mercantil o civil, que hasta la fecha mantenga su información y registros de manera física, deberá ser transformado a formato digital con las características y condiciones definidas por el Director Nacional, para lo cual se asignarán los fondos pertinentes y se proveerán los programas informáticos necesarios.



*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0152-O**

**Quito, D.M., 23 de abril de 2020**

(...)"

Es preocupante que en el año 2020 el Registro de la Propiedad siga expidiendo certificados de gravámenes a usuarios con un tiempo de vigencia de un número de días, cuando se podría tener un Folio Real electrónico donde se vea en tiempo real todo lo relacionado a un inmueble.

En la primera comparecencia del Registro de la Propiedad en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, se manifestó que una de las razones por las que no se puede realizar este cruce de las bases de datos del Registro con las del Catastro es porque en la anterior administración se hizo una contratación que no es efectiva y que se debe contratar otra consultoría para que ahora sí hagan el cruce con el catastro, pero que no se lo puede hacer porque sería efectuar la misma contratación dos veces, por lo que en esta nueva administración se presentó una solicitud para que se haga un examen especial de contraloría del anterior contrato, para que con los respectivos informes y responsabilidades, se pueda hacer la nueva contratación. Esto llevó a que en mi despacho se investigue con mayor claridad el contrato referido.

Tengo entendido que el Contrato en cuestión es el No. 19-2014, suscrito por René Almeida Luna, en calidad de Registrador de la Propiedad (E) y por el Consorcio "Archivos Digitales MEB Seventeenmile", el 18 de diciembre de 2014. Dicho contrato tenía por objeto "Modernizar de manera integral el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito". A su vez, este contrato tuvo un contrato complementario No. 003-2016. El interés particular mío sobre este contrato es para determinar cuáles eran los productos que el contratista debía presentar específicamente sobre el Folio Real, en virtud de la explicación que realicé anteriormente. Se entiende en el contrato el contratista tenía que presentar unos entregables respecto al Folio Real que era básicamente un sistema de gestión registral electrónico que permitiría al Registro de la Propiedad desarrollar y generar las entradas requeridas del Folio Real. Por tanto, en mi revisión del contrato, el contratista no tenía que elaborar las entradas de Folio Real, sino que proveer el sistema que debía conectarse con todo el sistema electrónico del Registro de la Propiedad, para que sea el Registro quien empiece a alimentar el Folio Real.

En base a lo explicado, solicito se me aclare si los productos entregados por parte de la contratista, tienen las respectivas actas entrega de recepción. Además, le pido amablemente pueda aclararme si efectivamente el contratista solamente debía entregar el sistema electrónico y darle el respectivo mantenimiento, mas no debía realizar el trabajo de completar los folios que por ley debe hacer el Registro de la Propiedad. Finalmente, con la información que estoy cursando solicito se aclare lo que se manifestó en la primera comparecencia del Registro de la Propiedad en el Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, respecto a que para conectar el Registro con el Catastro (o como lo entiendo,



*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0152-O**

**Quito, D.M., 23 de abril de 2020**

que es tener un Folio Real), se tenía que hacer una nueva contratación y que no se puede hacer puesto que una con el mismo objeto ya que la que se hizo en la anterior administración pero no cumplió ese objetivo.

Para concluir con lo que respecta a la consultoría, es de mi conocimiento que la anterior administración inició un examen especial de la Contraloría el 6 de septiembre de 2018, para analizar “los ingresos, gastos; y a los procesos precontractual, contractual, ejecución y liquidación de contratos de adquisición de bienes, servicios y consultoría, recepción y uso en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, por el período comprendido entre el 28 de marzo de 2013 y el 31 de agosto de 2017”, pero que el mismo fue cancelado y no concluyó. Conozco también que el 5 de septiembre de 2019, usted solicitó al Contralor General del Estado que reinicie nuevamente el citado examen especial. Entendería que el contrato mencionado en la carta estaría dentro de esta revisión. Si es tan gentil, quisiera que me remita las razones por las que se canceló el primer examen especial que ha pedido que se aperture nuevamente, y pueda aclarar cuáles serían las nuevas observaciones que tiene el Registro de la Propiedad sobre el contrato No. 19-2014 que motivaron la reapertura del proceso.

Finalmente, quisiera congratular la intención del Registro de la Propiedad ante esta emergencia sanitaria y cuarentena por tratar de mantener abierta la posibilidad de que el ciudadano hacer trámites. Sin embargo, quisiera expresar algunas preocupaciones sobre la que quisiera su respuesta. En el Manual que ha sido expedido por el Registro de la Propiedad se indica que para la obtención de los respectivos certificados, el usuario deberá escanear en una copia simple los instrumentos oficiales como escrituras. ¿No se estaría comprometiendo la seguridad jurídica al presentar copias simples? Creo sin duda que esta es una reacción para mantener abierto el servicio de una oficina pública importante para la ciudad, pero, de haberse implementado un verdadero Registro digital, que implemente un Folio Real electrónico, no estaríamos frente a la situación actual y el usuario podría hacer trámites verdaderamente digitales. Solicito además se me aclare, cuál es la base jurídica para que los certificados de gravámenes tengan un plazo de sesenta días, y cuál el fundamento jurídico para prorrogarlo por sesenta días más en la Resolución RPDMQ-2020-04.

Espero atenta su respuesta para poder encontrar una solución a la obligación legal que el Municipio tiene para inscribir las respectivas afectaciones en materia patrimonial y urbanística.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0152-O

Quito, D.M., 23 de abril de 2020

*Documento firmado electrónicamente*

Sra. Luz Elena Coloma Escobar  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Copia:

Señor Doctor  
Jorge Homero Yunda Machado  
**Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito**

Señor  
Luis Humberto Robles Pusda  
**Concejal Metropolitano**

Señor  
Bernardo Abad Merchan  
**Concejal Metropolitano**

Pubenza María Fuentes Flores  
**Jefa de Despacho**

Señorita Economista  
Wendy Darinka Saltos Villacreces  
**Secretaria Particular de Alcaldía**