



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

**OFICIO: DEMPILER-RPQ-00018-2015**

Quito, 20 de abril de 2015.

Señor Ingeniero

Andrés Eguiguren

**ADMINISTRADOR DEL CONTRATO N°005-2015**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO**

**METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración,

*Ref.: Entrega de Producto: Informe del producto E.07*

Dentro del marco del contrato N° 005-2015, adjunto sírvase encontrar el producto denominado: **Informe de fiscalización del entregable E.07 de la consultoría principal a fiscalizarse denominado "Documentos con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley."**

Se entrega: 51 hojas y 1 CD.

Atentamente,

Abg. Andrea Izquierdo  
**GERENTE GENERAL**  
**DEMPILE S.A.**

*Recibido*

*20/04/2015*

*15ho*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

**FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO PARA MODERNIZAR DE MANERA  
INTEGRAL EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO  
CONTRATO No. 005-2015**

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE PRODUCTO ESPECÍFICO**

<b>PRODUCTO AL QUE CORRESPONDE:</b>	Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley.
<b>No. DE ENTREGABLE:</b>	E.07
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN DEL PRODUCTO POR PARTE DEL CONTRATISTA PRINCIPAL PLANIFICADA EN EL CRONOGRAMA:</b>	Lunes, 30 de Marzo de 2015
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN AL FISCALIZADOR DEL PRODUCTO:</b>	Miércoles, 01 de Abril de 2015
<b>FECHA DE ENTREGA DEL INFORME DE FISCALIZACIÓN:</b>	Lunes, 20 de Abril de 2015
<b>QUIEN RECIBE EL INFORME:</b>	Ing. Andrés Eguiguren – Administrador Contrato de Fiscalización N° 005-2015

1. Descripción detallada del producto a entregarse según las especificaciones técnicas determinadas en los documentos contractuales del proceso de contratación fiscalizado:

El producto se justifica en el cronograma de actividades – plan de trabajo definitivo del contratista principal, con las siguientes actividades entre el 5 al 30 de Marzo de 2015 (se encuentran resaltados los productos entregables del presente Subcomponente):

<b>C2. Modernización integral del RP</b>
<b>Subcomp 1 Marco Jurídico</b>
<b>Consenso con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos.</b>
Ejecución de reuniones
E.06. Actas de reuniones con las firmas que evidencien el consenso con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

E.07. Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley
Control reformas marco jurídico
Informe final de subcomponente 1

## 2. Verificación de cumplimiento de plazos de entrega:

El contratista principal ha cumplido con los plazos de entrega establecidos en el cronograma aprobado, esto es el Lunes, 30 de marzo de 2015.

## 3. Verificación de la liquidación económica del producto presentado:

El producto, según se desprende del contrato 019-2014 suscrito entre el Contratista Principal y el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra valorado en un monto total de cincuenta mil dólares (USD 50.000,00).

Para la aceptación y pago del producto presentado la fiscalización recomienda que el contratista principal acoja las observaciones y conclusiones plasmadas por medio del presente informe.

## 4. Conclusión con respecto al producto presentado - conformidad del producto en relación a las especificaciones técnicas determinadas en los documentos contractuales del proceso de contratación fiscalizado:

Debido a la naturaleza del producto entregable a analizar y en virtud de la serie de eventos y acciones tomadas para la revisión del mismo, la fiscalización considera necesario dividir el análisis en dos puntos centrales que serán: el Alcance Real del Subcomponente 1 Marco Jurídico y el análisis del Producto Entregable E.07 presentado por el contratista principal como tal.

### 4.1. Del Alcance del Subcomponente 1 Marco Jurídico:

En el marco del contrato N° 019-2014 se ha establecido el alcance del producto Marco Jurídico solicitado al contratista principal, el mismo que establece lo siguiente:

*“Elaborar propuestas de modificaciones al o los reglamentos del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito o generación de nuevos reglamentos, manuales e instructivos; y , a las posibles adecuaciones de Ley para la sostenibilidad de los nuevos procesos y técnica registral basada en la creación de un folio único real electrónico, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y demás normativa pertinente”.*



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

Al existir dos productos jurídicos específicamente considerados dentro del contrato, E.06 y E.07, a ser presentados por el contratista principal, podemos entender que el alcance solicitado se concretará a través de los dos productos en referencia.

Con la finalidad de cumplir con el alcance señalado y en ejecución del producto entregable E.07 se solicitó al equipo jurídico del contratista principal, definir en conjunto con el personal del Registro de la Propiedad de Quito, los consensos respecto a la homologación de criterios jurídicos que afectan al Registro respecto del proceso de modernización. Este requerimiento, según se desprende de las Actas de Reunión de Trabajo entregadas a la fiscalizadora como contenido del producto entregable E.06, se evidencia cumplido por parte del contratista principal y que hace notar un primer consenso alcanzado entre las partes.

En virtud de los reuniones de trabajo celebradas el Registro de la Propiedad de Quito y el contratista principal aterrizan el alcance general del producto Marco Jurídico y de sus productos entregables respectivos, mediante el establecimiento de compromisos y el consenso general alcanzado con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos, mismos que se encuentran plasmados en el contenido del producto entregable E.06, que se encontró compuesto de los siguientes documentos:

- Acta de Reunión N° Acta de Reunión CMSM-RPDMQ-001
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-001-ARTP
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-003-ARTP
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP

Del contenido de las Actas de Reunión se extraen los compromisos y consensos alcanzados entre el Registro de la Propiedad y el contratista principal, de los cuales sin perjuicio de los demás expresados en los documentos correspondientes, procedemos a desglosar a continuación los relativos al producto entregable que debía ser presentado por el contratista principal:

#### **4.1.1. Compromiso alcanzado en relación al producto entregable E.07 “Documentos con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la Ley”.**

Del contenido del Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP (ANEXO 1) se desprende el compromiso alcanzado el mismo que versa de la siguiente manera: *“En relación al producto “Propuestas de reformas al marco regulatorio”, referente al*



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

entregable "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la Ley" planificado al tercer mes, estará conformado por:

- *Propuesta de nuevo marco regulatorio (Ley de Registro).*
- *Propuesta de requisitos esenciales para inscripción de actos y contratos con Folio Real.*
- *Proyecto de reforma a la ordenanza 090 y su reformativa (criterios de aplicación tarifaria y servicios bajo el esquema de Folio Real)"*

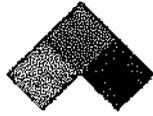
Por otra parte, la Fiscalización conoció el Oficio No. PRQDMQ-PROYMIRP-2015-020-OF, suscrito por el Administrador del Contrato Principal y dirigido a la Procuradora Común del Consorcio, en el que enlista CUATRO PRODUCTOS JURÍDICOS que se detallan a continuación:

- *Desarrollo de Criterios de Homologación Jurídico;*
- *Análisis jurídico para propuesta de Ordenanza para tema de Aranceles Registrales;*
- *Análisis jurídico del esquema de gestión que actualmente aplica el RPDMQ en relación a lo establecido por la normativa de la DINARDAP, y la presentación de opciones jurídicas de esquemas de gestión que sugieren como aplicables para el RPDMQ orientado al cumplimiento normativo; y*
- *Propuesta de Ley Reformativa en relación a la Gestión del Acervo Registral Digitalizado y Electrónico.*

De la simple revisión del contenido de la primera acta frente a lo consignado en el Oficio en referencia, se aprecia la inconsistencia existente en cuanto a los productos jurídicos requeridos.

#### **4.1.2. Consenso respecto de la "Homologación de Criterios Jurídicos" para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.**

Del contenido del Acta de Reunión N° Acta de Reunión CMSM-RPDMQ-001 y del Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP (ANEXO 2), se desprende el listado de "Consultas y Lineamientos Base para la Homologación de Criterio Jurídico a aplicar en la Gestión Registral con Folio Real en el RPDMQ", así como el detalle de "Alcances del criterio de homologación a abordar" sobre los cuales se obtuvo un consenso de las partes y definen las obligaciones del contratista principal entorno a este documento a entregar. Enumerándose de manera detallada los 47 criterios jurídicos, documento a ser entregado conjuntamente con los demás elementos que conforman el producto entregable materia de este informe.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

### **4.1.3. Mecanismo de revisión del Producto Entregable E.07:**

Respecto del producto entregable E.07 y de su correspondiente Informe de Producto Específico a ser presentado, la fiscalización mediante oficio N° RPDQM-FCM-2015-009-OF (ANEXO 3), de fecha 2 de abril de 2015, es notificada de que el tiempo de revisión del mencionado producto, debido a su gran complejidad y extensión, será extendido y se sujetara al calendario detallado en el oficio, siendo necesarias una serie de reuniones de revisión de producto, en las cuales participara el Registro de la Propiedad de Quito, el Contratista Principal y la Fiscalización. Dentro del mismo se señalan los subproductos constituyentes del entregable E.07.

Las reuniones de revisión de producto entregable E.07 fueron celebradas en las fechas señaladas con la presencia de los respectivos equipos jurídicos (ANEXO 4), y en ellas se expusieron las preocupaciones y observaciones a los documentos que conforman el producto en cuestión.

### **4.1.4. Conclusiones y observaciones respecto del Alcance del Subcomponente 1 Marco Jurídico:**

En base a lo expuesto y luego del análisis de todos los documentos señalados, la fiscalización concluye que en lo relativo al alcance final del Subcomponente analizado existen diferencias en los documentos en los cuales se delimitan los subproductos, como bien se ha explicado en párrafos anteriores; las mismas que deberán ser tratadas y aclaradas en las observaciones de ajuste que han sido previstas dentro del período de revisión conjunta que se ha mencionado.

Con estos antecedentes la Fiscalización se pronunciará con respecto a los productos presentados siendo necesario que el RPQ defina lo anteriormente informado en el período de ajuste de productos previsto en la Ley y el Contrato.

### **4.2. Del Producto Entregable E.07 presentado a la fiscalización:**

Con respecto del producto entregable E.07, el mismo ha sido presentado por parte del contratista principal el 30 de marzo de 2015 y ha sido puesto en conocimiento de la fiscalización con fecha 1 de abril de 2015, mediante oficio N° RPDQM-FCM-2015-008-OF adjunto en un CD. Se procede de esta manera a entregar para la revisión de la fiscalización los siguientes documentos contenidos en el CD (ANEXO 5):

- Informe sobre Homologación de Criterios Jurídicos para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- Análisis jurídico ejecutivo de las formas bajo las cuales un GAD puede ejercer las competencias de Administrador Concurrente” del Registro de la Propiedad, establecidas en la Constitución, la Ley del Sistema de Registro de Datos Públicos y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Bajo las alternativas de gestión del Registro de la Propiedad (ya desarrolladas) cómo debería formalmente establecerse la contraprestación que se cobre por el nuevo servicio de obtención de certificación de datos registrales obtenidos bajo el sistema de folio real, que se podría implementar en el Registro de la Propiedad.
- Proyecto de Modificación a la Ley de Registro del Año 1966, de la República de Ecuador.
- Consulta: Reformas a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, sus resoluciones en cuanto al Registro de la Propiedad y el uso de Folio Real.

Como bien se ha señalado dentro del Acápite 4.1.3, el producto en cuestión ha sido analizado de acuerdo al procedimiento establecido por el Registro de la Propiedad. Sin perjuicio de lo mencionado con respecto al alcance de los productos, la fiscalización procede a analizar cada uno de los subproductos entregados por el contratista principal tal cual han sido presentados.

**Es importante mencionar que, las observaciones puntuales que se realizan por cada producto, se realizan sin perjuicio de aquellas que se han planteado en las reuniones de revisión de los documentos que han sido mencionadas. Es decir que el alcance de lo recogido, se entenderá a la luz de lo analizado en conjunto.**

#### **4.2.1. Análisis del Subproducto: Informe sobre Homologación de Criterios Jurídicos para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito:**

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

##### **Observaciones de carácter general:**

- Es importante tomar en cuenta que la respuesta determinada en la consulta quinta con respecto a la naturaleza de los actos jurídicos que el Registrador de la Propiedad emite, puede afectar a la respuesta de varios criterios jurídicos a homologarse ya que, al calificar de actos administrativos a los actos emitidos por esta autoridad, es necesario realizar un análisis sobre: Mecanismos de impugnación,



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

vigencia y estabilidad de los actos, régimen de validez, procedimiento de lesividad, entre otros y como éstos elementos propios del Derecho Administrativo son entendidos a la luz del Derecho Registral y en forma específica en preguntas concretas que se han analizado.

## Observaciones de carácter específico:

En la tabla siguiente se recogen cada una de las observaciones específicas con respecto a cada consulta presentada.

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO I CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario revisar lo establecido por el COIP en cuanto al efecto de las declaraciones juramentadas.</li><li>• No existe un procedimiento específico o una recomendación aplicable y concreta que permita brindar al RPQ una solución a la problemática definida.</li><li>• Es necesario verificar el alcance de la declaración juramentada que tendría que presentar el ciudadano pues no se puede declarar el conocimiento de actos que han sucedido hace muchos años atrás.</li><li>• Se deberá verificar el efecto jurídico y el nivel de vinculación que tiene la información oficial catastral presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• El tema se abordará en la reingeniería de procesos.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las conclusiones deben ser más concretas y específicas.</li></ul>



# DEMPILE S.A.

Compania Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECIFICAS
TÓPICO I CONSULTA 4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario analizar la normativa de la DINARDAP en cuanto a los actos a inscribirse.</li><li>• Verificar la institución de la inscripción especial de herencia.</li><li>• A que se refiere con la inscripción especial de herencia.</li><li>• Se debe establecer con claridad la diferencia entre el Fideicomiso Civil y el Fideicomiso Mercantil.</li><li>• Determinar los actos que deben inscribirse y alejarse de la idea de los que “pueden” inscribirse abriendo la posibilidad de inscripciones que dependan de la voluntad del Registrador.</li><li>• No se deben inscribir los actos sobre los cuales se generan derechos personales.</li><li>• Revisar la inscripción de posesiones efectivas y testamentos.</li><li>• Verificar la posibilidad de inscribir actos voluntarios de prohibición de enajenar.</li><li>• Sería importante contar con un catálogo de actos para mayor claridad de la consulta.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Establecer cuál es la pertinencia de haber citado normativa derogada para la absolución de consulta.</li><li>• Se deberá explicar la pertinencia del citar normas y no solo citarlas.</li><li>• Se deberá mencionar la pertinencia de mencionar las doctrinas de la DINARDAP.</li><li>• El Contratista no responde a la consulta realizada sino que recomienda una consulta al Procurador General del Estado.</li><li>• En caso que se llegue a determinar que los actos que emite el RPQ son administrativos, debe analizar el efecto de esta calificación para la respuesta de gran parte de las homologaciones realizadas.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta debe ser más concreta en relación al principio de equivalencia funcional mencionado según la Ley de Comercio Electrónico.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 7	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se menciona la necesidad de crear un procedimiento y no se detalla cuál debe ser el mismo. El alcance de la pregunta es dar una respuesta concreta de directa aplicación.</li></ul>



**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

<b>PREGUNTA</b>	<b>OBSERVACIONES ESPECÍFICAS</b>
TÓPICO I CONSULTA 8	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá exponer un mecanismo concreto de tratamiento y análisis de la posesión efectiva y del testamento en cuanto a la inscripción de los mismos y el momento sobre el cual se transfiere el dominio de los bienes hereditarios.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 9	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá analizar lo pertinente en cuanto a la validez jurídica de la información producida por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li><li>• Se deberá analizar con claridad hasta qué punto el Registrador puede analizar la validez de una sentencia cuya inscripción es ordenada por un Juez.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 10	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se consignan las mismas observaciones que aquellas de la pregunta 1.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 11	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario analizar y puntualizar según lo que establece la Ley, los documentos que son exigidos para esta corrección.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 12	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se establece un procedimiento claro y concreto para este tipo de casos.</li><li>• No es técnico hablar de reinscripción ya que la figura no se encuentra contemplada en la Ley; probablemente se quiso mencionar la figura de inscribir nuevamente en el Registro competente.</li><li>• Es pertinente analizar la aplicación de esta figura bajo el principio de folio real.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 13	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá contar con un formato tipo tomando en cuenta como base el principio de motivación constitucional.</li><li>• Se deberán acoplar a las cinco causales de negativa para inscribir recogidas en la Ley.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 14	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe puntualizar con absoluta claridad el alcance de aquello que puede ser observado y analizado por parte del RPQ en cuanto a las competencias registrales.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 15	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sin observaciones específicas.</li></ul>



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO II CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se determina un procedimiento específico para realizar el concatenamiento entre la nomenclatura anteriormente vigente de un predio y la actual.</li></ul>
TÓPICO II CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe dar una respuesta clara sobre el porcentaje que los condóminos deben reunir para realizar modificaciones a una declaratoria de PH.</li><li>• Falta un análisis con respecto a la Ley de Propiedad Horizontal y la intencionalidad de la norma en cuanto a la modificación estructural del condominio y la necesidad del 75% de aprobación para la modificación en cuanto al acto que concreta esta modificación.</li><li>• Es necesario realizar un análisis con respecto al régimen de copropiedad del Código Civil y el régimen de PH como una especie de copropiedad.</li></ul>
TÓPICO III CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analizar la factibilidad legal que las partes, basadas en información oficial emitida por entes competentes, modifiquen títulos de dominio ya existentes en cuanto al área real de los lotes.</li><li>• La respuesta no aborda el tema referido y no plantea ninguna solución al respecto.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analizar la factibilidad legal que las partes, basadas en información oficial emitida por entes competentes, modifiquen títulos de dominio ya existentes en cuanto al área real de los lotes.</li><li>• La respuesta no aborda el tema referido y no plantea ninguna solución al respecto.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá diferenciar entre el Fideicomiso Civil y el Fideicomiso Mercantil.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• El análisis realizado no corresponde a la pregunta planteada que hace relación al cobro de derechos bajo el sistema de folio real.</li><li>• La conclusión a la respuesta es inconsistente y necesita mayor análisis y fundamentación.</li></ul>



# DEMPİLE S.A.

Compania Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO IV CONSULTA 4	<ul style="list-style-type: none"><li>• El contratista no otorga una respuesta específica.</li><li>• Al hacerse referencia al sistema de absolución de consultas se debería explicar en forma concreta cómo el sistema ayuda a resolver la problemática planteada</li><li>• No existe un procedimiento claramente definido según se solicita en la consulta.</li><li>• La conclusión es inconsistente y totalmente equivocada pues se afirma que la certificación le corresponde a los gobiernos autónomos cuando ésta es facultad del RPQ.</li><li>• Esta respuesta no resuelve la problemática definida.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario fundamental cuál sería la causal de negativa que fundamenta la negativa de inscripción mencionada en el texto de la absolución.</li><li>• La respuesta en cuanto al uso del software para detectar las diferencias no es pertinente desde una perspectiva puramente jurídica</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe analizar en forma previa cuál es la validez jurídica de la información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro</li><li>• La respuesta planteada establece que en caso que no se pueda determinar el inmueble se deberá negar su inscripción. Esta respuesta no resuelve la problemática planteada pues no brinda alternativas reales.</li><li>• Las consideraciones en cuanto a la interconexión de los sistemas, si bien sin importantes, no resuelven la problemática estrictamente jurídica planteada.</li></ul>
TÓPICO V CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se ha tomado en cuenta lo establecido por parte del Código Orgánico Monetario y Financiero en cuanto a la constitución <i>ipso jure</i> del patrimonio familiar.</li></ul>
TÓPICO VI CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se requieren conclusiones más concretas y prácticas para los distintos casos planteados.</li><li>• Se menciona como una forma de solución la interconexión con el Registro Civil. La interconexión es un supuesto técnicamente no concretable por la calidad de información que maneja el Registro Civil.</li><li>• Por otra parte, al proponer la interconexión con el Registro Civil, el Registrador de la Propiedad debería validar quienes son los herederos de una persona, atribución que no le corresponde.</li><li>• Las respuestas deben abordar la problemática planteada desde una perspectiva puramente jurídica.</li></ul>



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO VII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conclusión planteada a la pregunta debe desarrollar más el porqué de la misma en relación a los antecedentes anteriormente planteados en cuanto a la indivisión de la sociedad conyugal.</li></ul>
TÓPICO VIII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe analizar la renuncia bajo las modalidades que puede hacerse, a título universal o a título singular determinando un bien específico. Se deberá analizar si es que esta renuncia de un bien específico puede realizarse bajo el régimen de copropiedad e indivisión de la sociedad conyugal.</li></ul>
TÓPICO IX CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá mejorar la síntesis de la respuesta pues en el primer párrafo se menciona un argumento que haría pensar que los actos, al ser voluntad de las partes, solamente pueden modificarse por voluntad de las mismas y luego se menciona que existen elementos formales que sí se pueden modificar.</li><li>• Analizar lo dispuesto por la Ley de Registro al respecto.</li><li>• Se debe determinar con absoluta claridad los elementos que pueden ser considerados como componentes de forma y cuáles componentes de fondo.</li></ul>
TÓPICO X CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá revisar el criterio planteado en cuanto a la personalidad jurídica de la asociación en cuentas de participación.</li><li>• No se resuelve el problema planteado en cuanto a nombre de quién se tendrá que certificar tomando en cuenta el régimen de copropiedad que existiría en una sociedad de hecho u otras formas de asociación nacidas de contratos que no cuentan con personalidad jurídica propia.</li></ul>
TÓPICO XI CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe establecer con absoluta claridad los casos en los cuales procede la aplicación de la norma.</li><li>• Se debe puntualizar con absoluta claridad los requisitos para que proceda la aplicación de la norma.</li></ul>
TÓPICO XI CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta planteada es insuficiente con respecto a la pregunta planteada.</li><li>• Se deberá analizar la posibilidad que el Registrador tiene de corregir errores producidos por otras autoridades públicas.</li></ul>
TÓPICO XII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conclusión debe acercarse más a la problemática social planteada ya que en la actualidad un sinnúmero de transferencias de dominio no son procesadas pues existen hipotecas sobre los lotes de urbanizaciones.</li></ul>



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO XIII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe analizar la condición jurídica de las áreas mencionadas como “afectadas” en procesos de urbanización o subdivisión.</li><li>• Se debe establecer si es que la titularidad del dominio se pierde por una calificación urbanística especial del terreno.</li><li>• Se deberá establecer cuál será la respuesta del RPQ en caso de solicitársele la certificación de un área de dominio público no inscrita.</li><li>• Se deberá determinar la posibilidad jurídica de inscribir bienes de dominio público de uso público.</li><li>• Se debe extender el análisis realizado en cuanto a los bienes de dominio público de uso privado.</li></ul>
TÓPICO XIII CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conclusión no responde a la pregunta solicitada.</li><li>• Debe determinarse un procedimiento concreto para el caso planteado desde la óptica del folio real. Qué hacemos cuándo los datos no coinciden con algún inmueble existente.</li></ul>
TÓPICO XIV CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta planteada no toma en cuenta que en muchos casos la información que existe sobre la persona que se busca la inscripción es solamente un nombre y un apellido o muchas veces es menor a esa información.</li><li>• No se determina un procedimiento claro para ser adoptado en este caso.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No existen observaciones.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe hacer mayor relación al plazo negro mencionado y su fundamento jurídico.</li><li>• Se deberá analizar el criterio expuesto desde la perspectiva de la condición declarativa de la prohibición impuesta por autoridad competente.</li><li>• Se deberá analizar la validez de la afirmación realizada con respecto a terceros ya que las prohibiciones impuestas por autoridad competente no admiten condición excluyente de su aplicación.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se ha decidido eliminar la pregunta por estar ya considerada en otros criterios.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 4	<ul style="list-style-type: none"><li>• La problemática se abordará en la reingeniería de procesos.</li></ul>



# DEMPILE S.A.

Compania Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO XV CONSULTA 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abstenerse de utilizar adagios jurídicos o explicar cuál es el fundamento legal para el uso de los mismos.</li><li>• La respuesta debe ser analizada desde la perspectiva de los actos que deben inscribirse.</li><li>• Se deberá eliminar la referencia a la forma actual como el RPQ procesa un determinado pedido o reformular esta afirmación.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las prohibiciones no se constituyen a favor de una persona jurídica.</li><li>• No se toma en cuenta la situación en la cual la persona jurídica desaparezca sin dejar un sucesor.</li><li>• El caso no aplica para personas jurídicas de derecho privado.</li></ul>
TÓPICO XVI CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta debe ser reformulada según lo revisado en las reuniones de revisión de productos ya que el sentido de la consulta es distinto a la problemática analizada en la consulta.</li></ul>
TÓPICO XVII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se solventa el problema en cuanto si una persona solicita la inscripción de una donación revocable sino que se limita a decir que la misma debe ser inscrita en el momento de fallecimiento del donante/causante.</li><li>• Se menciona que se deberá inscribir el acto encuadrado dentro de un proceso judicial de posesión efectiva. Se deberá revisar esta conclusión en cuanto a lo establecido con respecto a la posesión efectiva.</li></ul>
TÓPICO XVIII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá revisar el criterio en cuanto a que la inscripción debe ser realizada a nombre de un tercero y del agente oficioso al mismo tiempo.</li><li>• Se deberá revisar la presunción que se menciona cuando se dice que si es que el agente oficioso obra a nombre de un menor de edad se presume que es su representante legal. Extender el análisis que permite llegar a esa conclusión.</li></ul>

**4.2.2. Análisis del Subproducto: Análisis jurídico ejecutivo de las formas bajo las cuales un GAD puede ejercer las competencias de Administrador Concurrente” del Registro de la Propiedad, establecidas en la Constitución, la Ley del Sistema de Registro de Datos Públicos y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:**

Con respecto al producto anteriormente mencionado podemos realizar las siguientes observaciones:



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

## Observaciones de carácter general:

Podemos anotar como observaciones de carácter general las siguientes:

- Fortalecer una recomendación específica en cuanto a un modelo de gestión que será adoptado por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la administración del Registro de la Propiedad. Desde la perspectiva de la visión integral del Contrato, el RPQ busca que todos sus servicios se vean modernizados de forma integral en forma inmediata a la finalización del Contrato en ejecución. Desde este punto de vista, a criterio de la Fiscalización, el producto debe concretar una visión de gestión que es la más recomendable para la Institución a ser aplicada.
- Desde la perspectiva anterior, la Fiscalización considera importante realizar un análisis mayor profundo y adecuado de la naturaleza de los productos/servicios que el Registro de la Propiedad produce y desde esta perspectiva analizar el mejor esquema de gestión posible.
- La división realizada en cuanto a la asignación de las facultades inmersas en la gestión del Registro de la Propiedad, no responde específicamente a qué competencias contenidas dentro de cada una de las facultades les resulta asignadas a cada uno de los niveles de gobierno. Nos encontramos ante una definición genérica que sigue sin responder en forma práctica y a la luz de la visión integral del contrato, a qué nivel de gobierno le corresponde ejecutar una u otra competencia.
- Consideramos que el producto debe ser analizado tomando en cuenta la dualidad existente en la misma gestión del Registro de la Propiedad entendida ésta como la expresión de los actos relacionados con la administración de recursos institucionales (régimen puramente administrativo) y actos registrales (régimen que comporta una naturaleza específica y sobre el cual existen normas legales directas que afectan su gestión).
- Es vital la existencia de un análisis que no se encuentra contenido en los documentos: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización habla de “modelos de gestión” de las competencias concurrentes. En el producto entregado no existe un análisis detallado sobre la existencia de un modelo de gestión y cuáles son las alternativas existentes, en caso de no existir, para ejercer en forma concurrente la competencia.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- El producto debería analizar cómo se ha administrado en la actualidad la existencia concurrente de normas emitidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y otras normas emitidas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en la materia. A través del análisis de esta norma, se podría llegar a resolver inquietudes en cómo la DINARDAP ha entendido el manejo concurrente de los Registros.
- El producto no analiza la facultad administrativa de regulación innata a toda autoridad que ejerce una competencia con respecto a la organización de la gestión de la misma; lo anterior se expresa con mayor claridad sobre la figura del "Registrador de la Propiedad" autoridad a la que el ordenamiento jurídico le concede "autonomía registral".
- El concepto de "autonomía registral" debe ser analizado a profundidad bajo la óptica de la dualidad existente ya mencionada expresando cómo esa autonomía registral se garantiza a través del modelo de gestión correspondiente.
- Finalmente, una vez tomadas en cuentas las observaciones anteriormente realizadas, la estructura de análisis lógico del producto debe ser replanteado tomando en cuenta la inclusión de los puntos mencionados.

### **Observaciones de carácter específico al documento presentado:**

Se presentan también las observaciones de carácter específico siguientes al contenido del producto:

- En los dos últimos párrafos de la primera hoja es necesario expresar la pertinencia de las normas mencionadas al problema en análisis.
- En el primer párrafo de la segunda hoja es necesario expresar la pertinencia de las normas mencionadas al problema en análisis.
- El segundo párrafo de la segunda hoja habla de los servicios públicos sin realizar una determinación previa sobre la naturaleza del Registro de la Propiedad como servicio público. Faltaría hacer una referencia a un análisis posterior al respecto a través de la cual se expresaría la pertinencia de las normas mencionadas al problema en análisis.



# DEMPILÉ S.A.

Compañía Consultora Técnica

- Las normas constitucionales citadas en los primeros párrafos de la tercera hoja no contienen una explicación de la pertinencia de su mención.
- Con respecto al acápite cuarto del documento podemos establecer que el tema es desarrollado en extensión en el acápite quinto del documento. El denominarlo como un acápite independiente confunde y quita coherencia al análisis realizado en el siguiente. Debería unificarse los mismos.
- Falta completar un análisis que permita emitir las conclusiones contenidas en los párrafos segundo y tercero del acápite cuarto.
- En el párrafo tercero del acápite cuarto sería importante incluir el análisis de la dualidad del Registro anteriormente mencionada.
- En el segundo y tercer párrafo de la hoja cuarta del producto se debe especificar la pertinencia de las normas mencionadas al caso concreto en cuestión.
- En el párrafo cuarto se debería incluir una definición con respecto a la naturaleza de la competencia de administración de los Registros de la Propiedad.
- Se debería aclarar con mayor extensión la conexión existente entre facultad y competencia. Se inicia el análisis en el párrafo quinto y sexto desde la perspectiva de las competencias y se hace una asignación incompleta y poco clara de las facultades cada nivel de gobierno tendrían sin aterrizar las mismas a competencias prácticas.
- La conclusión contenida en el párrafo séptimo se realiza en varias oportunidades en el documento y en sí misma no constituye una respuesta al problema planteado.
- No se mencionada ningún análisis en el párrafo octavo sobre la existencia del modelo de gestión en el caso particular. Sería conveniente realizar un análisis sobre cómo se ha venido administrando hasta la actualidad la relación entre el RPQ y la DINARDAP.
- Falta sustentar la conclusión arribada en el párrafo noveno.



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- En la hoja quinta se vuelve a repetir la conclusión mencionada con respecto a la administración concurrente en el párrafo tercero.
- Falta mayor análisis para emitir la conclusión contenida en el párrafo sexto.
- En el caso del párrafo octavo se establece que la planificación se deberá realizar en forma concurrente entre el Gobierno Nacional y el RPQ sin responder cuál es el alcance de la concurrencia.
- En el párrafo noveno sería conveniente realizar un análisis con respecto a cómo entendemos a la “autonomía registral” bajo la posibilidad de emitir normas de procedimientos internos para regular el ejercicio de sus competencias.
- La misma observación planteada al párrafo octavo es planteada para el último párrafo de la hoja quinta y primer párrafo de la hoja sexta.
- Como resultado de las observaciones planteadas al acápite quinto podemos establecer que las conclusiones contenidas en el mismo deben ser replanteadas integralmente.
- El acápite sexto debe ser reformulado tomando en cuenta la dualidad existente entre el ejercicio de las competencias en cuanto a la administración de los recursos y el ejercicio de la “autonomía registral”.
- En el acápite sexto se presenta el concepto de servicio público sin realizar el análisis pertinente con respecto a la aplicación del mismo al caso del Registro de la Propiedad.
- Es necesaria explicar la pertinencia del penúltimo párrafo de la hoja sexta al producto en análisis.
- En el acápite 6.2 de la hoja octava, no se realiza un análisis sobre la factibilidad legal de la gestión de la competencia de registro a través de la gestión por contrato atendiendo a la naturaleza de la misma competencia.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- En el acápite 6.3 se habla de la factibilidad de la gestión de competencias a través de otros niveles de gobierno sin aterrizar al caso específico materia de análisis.
- En el primer párrafo de la hoja novena se debería tomar en cuenta la disposición constitucional con respecto a la creación de empresas de economía mixta y analizar la pertinencia de esta figura para el caso en particular.
- En el acápite séptimo del documento no se ha realizado el análisis sobre el requisito de la “*publicatio*”, elemento fundamental para la calificación de público de un servicio.
- Cuando se hace referencia a las características de un servicio público, se debe extender el análisis que permite concluir que el servicio del RPQ es público en virtud de las condiciones analizadas.
- En la parte final de la hoja novena se menciona: “(...) como si se trataran de servicios públicos.” Esta calificación genera duda con respecto a los párrafos anteriores en donde se tiende a calificar al servicio como “público”.
- En el párrafo tercero de la hoja décima es necesario aclarar y extender el concepto de la “tutela” que ejerce la Administración General en virtud de la adscripción existente. No se encuentra un análisis respecto de la “autonomía registral”.
- En el párrafo último de la hoja décima se menciona que la Resolución Administrativa No. 003 de 18 de agosto de 2009 ha sido reemplazada por la No. 005 de 13 de junio de 2014 sin explicar cómo la misma ha sido modificada.
- La conclusión del párrafo tercero de la hoja once debería ser más sustentada.
- Con respecto a la primera ventaja mencionada en la página once es necesario precisar si es que el titular de la competencia de registro es el Registrador de la Propiedad o el Alcalde Metropolitano a la luz del principio de “autonomía registral”.



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- La segunda ventaja mencionada debe ser explicada el porqué es una ventaja el hecho que el legislativo tome decisiones en cuanto al esquema. La afirmación realizada inferiría que en otras modalidades de gestión sí existiría intervención del órgano legislativo; es necesario extender el análisis realizado.
- La primera desventaja mencionada en la página once hace referencia a una desventaja relacionada a la mala gestión administrativa y no a alguna relacionada con el modelo de gestión *per sé*.
- En la ventaja novena mencionada en la página doce se establece que el Registrador de la Propiedad no se dedique a la solución de temas administrativos. Lo anterior debe ser matizado bajo la línea ya mencionada de la dualidad de gestión del Registro de la Propiedad y que, en otra modalidad de gestión, se podría también correr el mismo riesgo.
- La primera desventaja mencionada en la página doce del informe no necesariamente es correcta ya que lo que el Concejo Metropolitano tiene que aprobar es la creación de la Empresa Pública pero la facultad para su organización interna puede quedar reservada a los órganos ejecutivos como sería lo adecuado.
- La segunda desventaja responde a un análisis financiero hipotético que no tiene asidero ya que actualmente se conoce que los recursos que el RPQ arroja cumple con suficiencia los requerimientos para su funcionamiento.
- La desventaja tercera contenida en la página doce debe sustentarse de mejor forma.
- Con respecto al análisis de la Gestión por Concreto es necesario primero determinar la factibilidad legal de gestionar la competencia de registro bajo esta modalidad.
- La segunda desventaja mencionada en la Gestión por Contrato no es clara.
- La tercera desventaja mencionada no es adecuada a la realidad ya que existiría un administrador de contrato encargado de velar por el cumplimiento del mismo y por ende del ejercicio adecuado de la competencia.



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- En cuanto a la gestión delegada a empresas de economía mixta no se aclara en forma previa si es que este mecanismo de gestión es viable.
- En la desventaja segunda de esta sección se realiza una afirmación que es necesario sustentarla de mejor forma.
- En la sección 8.3. se hace referencia exclusivamente a la gestión directa y a la gestión por empresa pública o empresa de economía mixta. Es necesario tomar en cuenta las observaciones en cuanto a las definiciones previas necesarias en cuanto a la factibilidad de gestión por contrato así como la de empresa de economía mixta.
- En el análisis contenido en la página quince, si bien es cierto se menciona el régimen de selección del privado asociado, no se hace referencia al régimen de alianzas público privadas y su enfoque existente en la norma referida.
- La afirmación contenida en el segundo párrafo de la página dieciséis debe ser mejor sustentada.
- Con respecto a las conclusiones existe repetición entre varias frases contenidas a lo largo del documento.
- Algunas de las conclusiones presentadas no presentan novedad alguna (1, 2, 4, 5)
- La afirmación realizada en la conclusión cuarta rompe con el principio de legalidad del derecho público y se aleja de un análisis detallado y minucioso de la factibilidad legal de gestionar esta competencia por vías como la de la gestión por contrato.
- La última conclusión mencionada en la página diecisiete debe ser mejor sustentada.
- La primera conclusión mencionada en la página dieciocho debe ser más extendida ya que, otra forma de gestión, no necesariamente implica *per sé* la asignación de competencias registrales y no administrativas al Registrador de la Propiedad.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- En cuanto a las recomendaciones se debe tomar en cuenta lo ya establecido en cuanto a la recomendación de una forma específica.
- La segunda recomendación debe ser analizada bajo la óptica de la dualidad existente en la administración registral ya mencionada.
- La tercera recomendación debe ser extendida a fin de observar cuáles son los puntos específicos en los que debe mejorarse la coordinación.
- La última afirmación debe ser extendida y mejor fundamentada. Se debe tomar en cuenta la dualidad existente tantas veces mencionada.

### **4.2.3. Análisis del Subproducto: Bajo las alternativas de gestión del Registro de la Propiedad (ya desarrolladas) cómo debería formalmente establecerse la contraprestación que se cobre por el nuevo servicio de obtención de certificación de datos registrales obtenidos bajo el sistema de folio real, que se podría implementar en el Registro de la Propiedad:**

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

#### **Observaciones de carácter general:**

- El producto se limita a citar normas legales y analizar la realidad existente con la Ordenanza Metropolitana No. 090.
- El producto no contiene ninguna recomendación sobre cómo debería establecerse la contraprestación de cobro bajo la óptima del folio real.

#### **Observaciones de carácter específico:**

El análisis de observaciones de carácter específico en el presente caso se convierte en inocuo hasta que el contratista principal no reestructure el producto en cuanto a lo establecido como observación de carácter general.

### **4.2.4. Análisis del Subproducto: Proyecto de Modificación a la Ley de Registro del Año 1966, de la República de Ecuador.**



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

**Observaciones de carácter general:**

- El título del documento es "Proyecto de Modificación de la Ley (...) cuando el Proyecto presentado responde más a una Ley Sustitutiva a la actual existente.
- La estructura general del Proyecto de Ley no se encuentra adecuada a la técnica normativa ecuatoriana.
- El PREÁMBULO presentado no es propiamente tal sino que responde a la justificación de la entrega del subproducto en el marco del contrato en ejecución.
- Debe mejorarse la redacción existente en cada uno de los artículos.
- Se debe mejorar el mecanismo utilizado para el enumerar artículos y la estructura interna de cada uno de ellos (Verificar el uso de letras y numerales)
- Se debe mejorar la estética del producto en cuanto a espacios de sangrías y viñetas para darle uniformidad.
- Sería conveniente incluir un régimen de transición para los Registros entre el manejo de folio personal al de folio real.
- Sería conveniente contar con un título introductorio en donde se incluyan normas generales tales como principios, ejercicio de competencias, glosario de términos, etc.

**Observaciones de carácter específico:**

Son observaciones de carácter específico (sin perjuicio de aquellas realizadas por el Registrador de la Propiedad en cuanto al fondo del contenido de los artículos):

- Es necesario precisar el alcance del párrafo cuarto en relación a la posibilidad del Registrador de la Propiedad de objetar la inscripción de sentencias.



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- Es necesario observar lo establecido en el penúltimo párrafo en cuanto a que el Registrador de la Propiedad tiene la facultad de hacer nacer a la vida jurídica actos y contratos.
- Es necesario extender lo establecido en el párrafo primero de la hoja segunda en cuanto al fin y naturaleza de la inscripción.
- En la página tercera existe un error en el nombre de la Norma mencionada: "Código de Reordenamiento Territorial", se infiere que el contratista hace referencia al COOTAD.
- El contenido al artículo 1 debe ser analizado a la luz de lo actualmente establecido por la Ley de Registro.
- Los artículos 2, 3, 4 y 5 deben ser replanteados a la luz de la revisión de los criterios de homologación realizados.
- El artículo 6 debe ser analizado con respecto a la conclusión adoptada por el contratista en cuanto a la naturaleza jurídica de los actos registrales en cuanto al régimen de impugnación de los actos administrativos.
- Es necesario aclarar el artículo 7 en cuanto a los elementos de una sentencia que el Registrador de la Propiedad puede analizar.
- Con respecto a los artículos 11 y 12 se deberá unificar los términos utilizados para referirse al folio real.
- El artículo 15 debe ser mejor estructurado en cuanto a técnica normativa.
- Con respecto al artículo 18, se debe establecer un mecanismo que aclare la coexistencia de los dos esquemas.
- El contenido del artículo 20 debe recogerse en todo un régimen de transición.



**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- Con respecto al artículo 22 y 23 se debe aclarar los alcances del repertorio en cuanto al principio de prioridad registral.
- Es necesario revisar la pertinencia de la existencia de todos los datos mencionados en el artículo 25.
- En el artículo 27 se deberá revisar la pertinencia de la figura de la subinscripción o clarificar el término utilizado con el de marginación.
- El artículo 29 debe considerar la figura del agente oficioso.
- El artículo 30 debe ser eliminado en relación a lo acordado en la homologación de criterios.
- El artículo 31 debe ser analizado a la luz del folio real y en cuanto a que las prohibiciones mencionadas son prohibiciones personales y no reales.
- En cuanto al artículo 32 sería necesario hacer una referencia a la necesidad de la solemnidad consistente en el título público para la inscripción.
- Es necesario establecer un régimen de transición en cuanto a las inscripciones mencionadas en el artículo 35 bajo la óptica del folio real.

**4.2.5. Análisis del Subproducto: Consulta: Reformas a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, sus resoluciones en cuanto al Registro de la Propiedad y el uso de Folio Real.**

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

**Observaciones de carácter general:**

- El producto, según la estructura como está construido, no tiene una respuesta o análisis claro sobre el problema planteado en la pregunta.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- El producto debe ser reformulado en su totalidad en base a lo mencionado en el párrafo anterior.

### Observaciones de carácter específico:

- La conclusión contenida en el último párrafo del acápite "*a) Construcción de un sistema registral*" no incluye en sí mismo un aporte al proceso de modernización ya que no define en qué ámbitos deberá normar la DINARDAP sin establecer con claridad el régimen de administración concurrente entre el RPQ y la Función Ejecutiva.
- La conclusión contenida en el último y primer párrafo de la primera y segunda hoja respectivamente, debe aplicarse al caso concreto del RPQ.
- La conclusión presentada en el párrafo cuarto debe ser enmarcada dentro del régimen de división de competencias entre el Ejecutivo y el RPQ que debe ser extendido según lo analizado en el presente informe.
- Se debe explicar la pertinencia del último párrafo de la segunda hoja con respecto a la pregunta que se quiere responder.
- La conclusión realizada en este último párrafo es ligera y sigue sin resolver cómo entendemos la administración concurrente entre Ejecutivo y RPQ.
- El primer párrafo de la tercera hoja debe ser la introducción para el análisis de cómo ha entendido la DINARDAP la administración concurrente y el ejercicio de la facultad de regulación hasta la actualidad.
- Con respecto a las conclusiones del acápite tercero del documento se debe establecer que no aportan nada nuevo a lo ya establecido en los fundamentos del contrato principal.
- Se mencionan algunas dificultades que se requiere dilucidar en forma previa a aplicarse el concepto de folio real. Justamente con el objetivo de dilucidar soluciones a los problemas planteados, se han establecido los criterios jurídicos de homologación.



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- El tema de la “inmatriculación” no aporta ningún análisis nuevo al contenido en otros productos y el contexto general del contrato principal.
- El último párrafo de la hoja tercera es oscuro e ininteligible. Debe ser reestructurado en su totalidad.
- En el acápite b) de la página cuarta se debe procurar generar una unidad interproductos con respecto a los términos que se utilizan para hacer referencia a un determinado concepto. En este caso se habla de “hoja especial”.
- El acápite c) contiene una redacción oscura en su primera parte. Desde la perspectiva jurídica, se confunde la inscripción con los documentos que se deben incluir en el archivo del RPQ para sustento de la mencionada inscripción.
- Se sugiere la existencia de un Régimen de Transición en el acápite d) pero el producto específico de Proyecto de Ley no contiene el mismo.
- Con respecto al acápite e) se deberá dejar sentado que el contrato principal busca aplicar los procesos registrales que se mencionan con el fin de modernizar al RPQ.
- Con respecto al acápite f) el tema se vio tratado ya en la homologación de criterios jurídicos con una óptica distinta a la planteada en el documento.
- Con respecto al acápite g) existe una confusión jurídica importante cuando se menciona en primer momento que la información que contiene el RPQ es información personal de cada ciudadano y luego se pretende consignar que una forma de levantar la prohibición de entrega de información personal que tienen las instituciones es motivar y justificar el requerimiento de documentación de otros ciudadanos.

### 5. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO PRINCIPAL sobre aceptación del producto:

Se recomienda al Administrador del Contrato Principal que previo a la aceptación del producto y dentro del período de revisión de productos previsto en la Ley y el contrato, se



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

tomen en cuenta las conclusiones y observaciones planteadas por esta fiscalización respecto del producto entregable E.07.

Se deberá observar que, por la trascendencia de los productos jurídicos entregados para la ejecución de todo el contrato, se deberá verificar la TOTAL ACEPTACIÓN de los productos finales por parte del RPQ.

## 6. Recomendaciones al Contratista Principal:

Se recomienda al Contratista Principal acoger las observaciones aquí planteadas.

Se recomienda también realizar una revisión *interproductos* de los documentos planteados a fin que no existan posibles contradicciones entre los mismos y que guarden coherencia con el objetivo general del contrato principal.

## 7. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO DE FISCALIZACIÓN:

Se recomienda al Administrador del Contrato de Fiscalización poner en conocimiento del Administrador del Contrato Principal todas las conclusiones planteadas por esta fiscalización, al producto entregable E.07 presentado por el contratista principal.

Se recomienda también al Administrador del Contrato de Fiscalización trasladar estas observaciones al Administrador del Contrato Principal a fin que se garantice una visión conjunta de todos los productos del contrato a la luz del objetivo final del mismo el cual es la modernización integral del RPQ.

## 8. Observaciones:

El presente Informe de Producto se lo presenta en base al cronograma de revisión del producto entregable E.07 incorporado en el oficio N° RPDMQ-FCM-2015-009-OF.

## 9. Anexos:

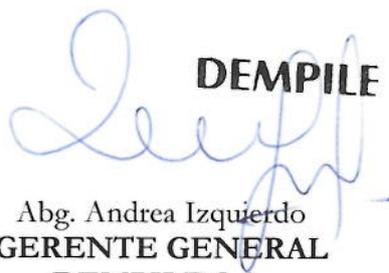
Se anexan los siguientes documentos:

- **ANEXO 1:** Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP.
- **ANEXO 2:** Acta de Reunión N° Acta de Reunión CMSM-RPDMQ-001 y Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP.
- **ANEXO 3:** Oficio N° RPDMQ-FCM-2015-009-OF.



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- **ANEXO 4:** Registro de Participantes de las Reuniones de Revisión de Producto Entregable E.07 celebradas de acuerdo al cronograma señalado por el Registro de la Propiedad.
  
- **ANEXO 5:**
  - Oficio N° RPDMQ-FCM-2015-008-OF
  - CD con los 5 subproductos que constituyen el entregable E.07, presentado por el contratista principal a la fiscalización.

  
**DEMPILE S.A.**  
Abg. Andrea Izquierdo  
**GERENTE GENERAL**  
**DEMPILE S.A.**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



**DEMPIL S.A.**  
Computación y Servicios Informáticos

# ANEXO 1

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP**

**FECHA:** 5 de enero del 2014

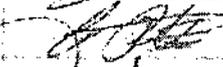
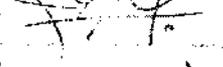
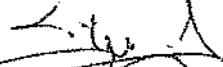
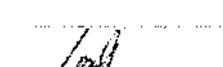
**PROYECTO:** Modernizar de Manera Integral el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano (Contrato No. 019-2014)

**ASUNTO:** Reunión de especialistas Componente Jurídico.

**LUGAR:** Sala reunión del Registrador de la Propiedad

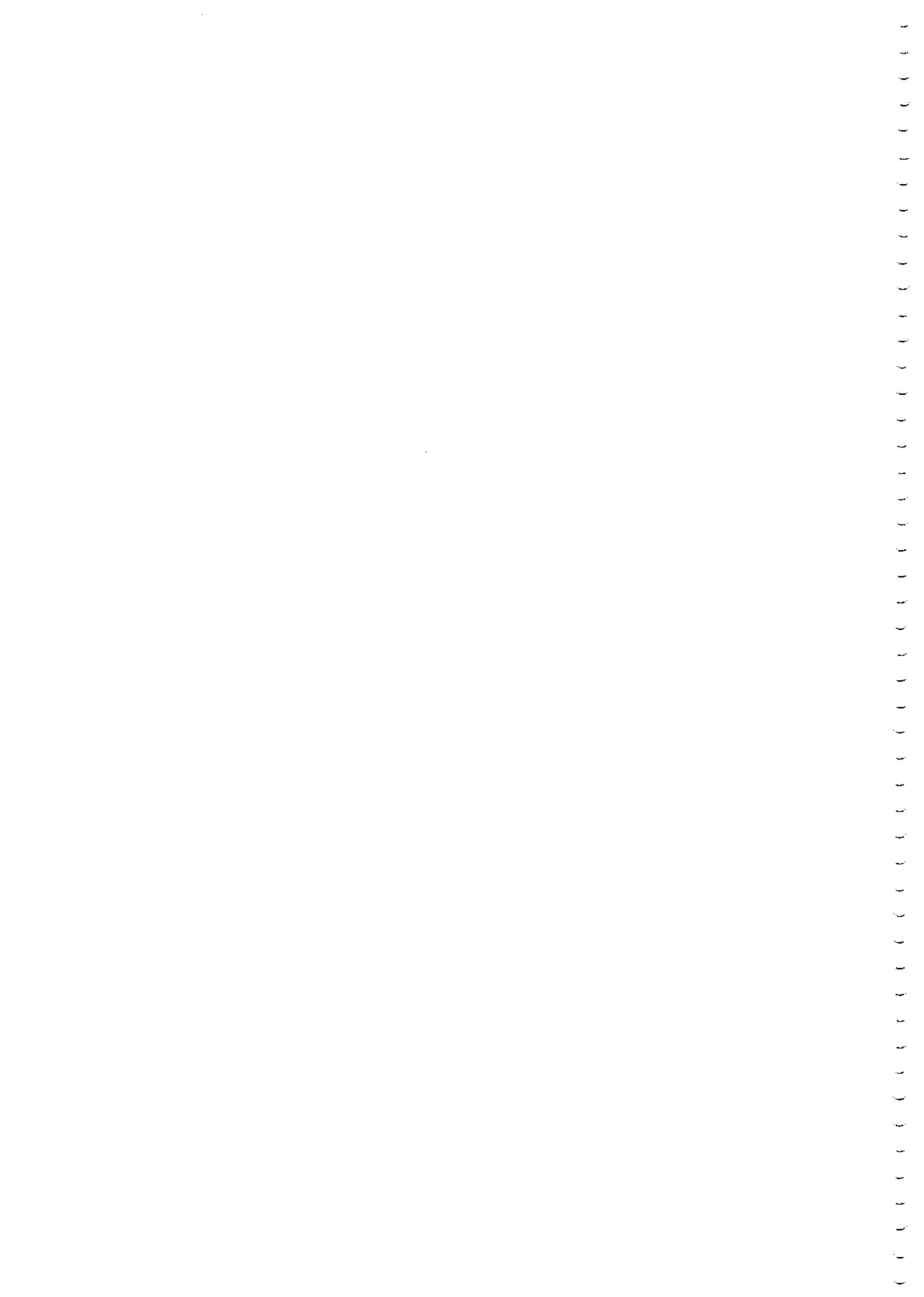
**HORA:** 15:15 – 17:30

**1. PARTICIPANTES**

No.	NOMBRE / sigla	FIRMA	INSTITUCIÓN / AREA	CARGO / ROL
1	René Almeida / RA		RPDMQ	Registrador de la Propiedad (E)
2	Marcelo Carrera / MC		RPDMQ / TICS	Administrador de contrato
3	José Luis Aucancela / JLA		RPDMQ / Inscripciones	Director de Inscripciones
4	Jimmy Gallardo / JG		RPDMQ / Certificaciones	Director de Certificaciones
5	Ana Castrillón / AC		RPDMQ / Jurídico	Directora de Asesoría y Control Jurídico (S)
6	Dino Jonathan Guerrero		RPDMQ / Asesor	Asesor Institucional
7	Juan Carlos Aguirre /JCA		RPDMQ / Asesor	Asesor
8	Daniel García / DG		RPDMQ / Asesor Institucional	Asesor Institucional
9	Ignacio Bascuñán		Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	Gerente General MEB
10	Hernán Retamal		Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	Asesor Jurídico
11	Fernando González		Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	Asesor en temas organizacionales
12	Francisco Andrade		Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	Asesor Legal

**2. TEMAS TRATADOS**

DESCRIPCIÓN DEL TEMA	
1	Normativa vigente y proyectos de normativa a presentarse.
2	Homologación de criterios, políticas registrales y de requisitos para la inscripción de actos y contratos.
3	Metodología de trabajo para seguimiento y coordinación en la gestión del proyecto.





3. COMPROMISOS

	DESCRIPCIÓN DEL COMPROMISO	RESPONSABLE	FECHA MAXIMA
1	En relación al producto "Consenso con el equipo jurídico, organización y de reingeniería de procesos" estarán evidenciadas por las Actas de Reunión de Trabajo del Proyecto donde se establezcan el Análisis y Debate Jurídico sobre los temas planteados por el RPQ; con las recomendaciones por parte del Consorcio.	Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	22-ene-2015
2	En relación al producto "Propuesta de reformas al marco regulatorio", referente al entregable "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley" planificado al tercer mes, estará conformado por: - propuesta de nuevo marco regulatorio (Ley de Registro), - propuesta de requisitos esenciales para inscripción de actos y contratos con Folio Real - proyecto de reforma a la ordenanza 090 y su reformatoria (criterios de aplicación tarifaria y servicios bajo el esquema de Folio Real)	Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	22-mar-2015
3	Entrega del acuerdo de confidencialidad, con listado de personas facultadas a recibir información; y, suscripción de cada uno (documentos personales).	Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	07-ene-2015
4	Entrega de propuesta para PROTOCOLO DE CONFIDENCIALIDAD Y ÉTICA a ser aplicado por el contratista respecto a su personal involucrado	Consorcio Archivos Digitales MEB SEVENTEENMILE	07-ene-2015
5	Revisión y aprobación del PROTOCOLO DE CONFIDENCIALIDAD Y ÉTICA	RPDMQ	08-ene-2015

4. TEMAS PENDIENTES DE TRATAR A FUTURO

	TEMA PENDIENTE	FECHA POSIBLE PARA TRATARLO
1	Elaboración de la base de Necesidades y Requerimientos para la HOMOLOGACIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS por parte del RPDMQ	07-ene-2015 09:00 en el RPDMQ
2	Reunión para determinar los Criterios Metodológicos y planificación para la HOMOLOGACIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS	07-ene-2015 15:00 en el RPDMQ
3	Reuniones futuras con delegados de la Administración General (previa coordinación con el RPDMQ)	POR DEFINIR

5. NOTAS COMPLEMENTARIAS

- a) El apoyo jurídico para homologación de criterios jurídicos será aplicado como acompañamiento durante la implementación de los procesos.
- b) Las Políticas de Gestión Registral constituyen los lineamientos de gestión a ser desarrollados durante la ejecución del proceso.
- c) Las Directrices (reglas específicas de actuación) serán desarrollados como parte del diseño o reingeniería de procesos de la Gestión Registral.
- d) El Esquema de Gestión Registral establece los lineamientos base para el nuevo modelo de Gestión.
- e) Elaborar actas en cada reunión con conclusiones y compromisos, la metodología para revisión y depuración de Actas de Trabajo del Proyecto contemplará 48 horas máximo para su suscripción (firmas) de formalidad.



ACTA REUNIÓN DE TRABAJO PROYECTO

- f) La generación de procedimientos, manuales e instructivos serán controlados con la Reingeniería de Procesos.
- g) El RPC pasará a la revisión final del PROTOCOLO DE CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES para su posterior aprobación y aplicación en la gestión del proyecto.

6. GESTION DE SEGUIMIENTO

DIFUSION:	RPDMQ, MC
MONITOREO:	RPDMQ, RA/MC





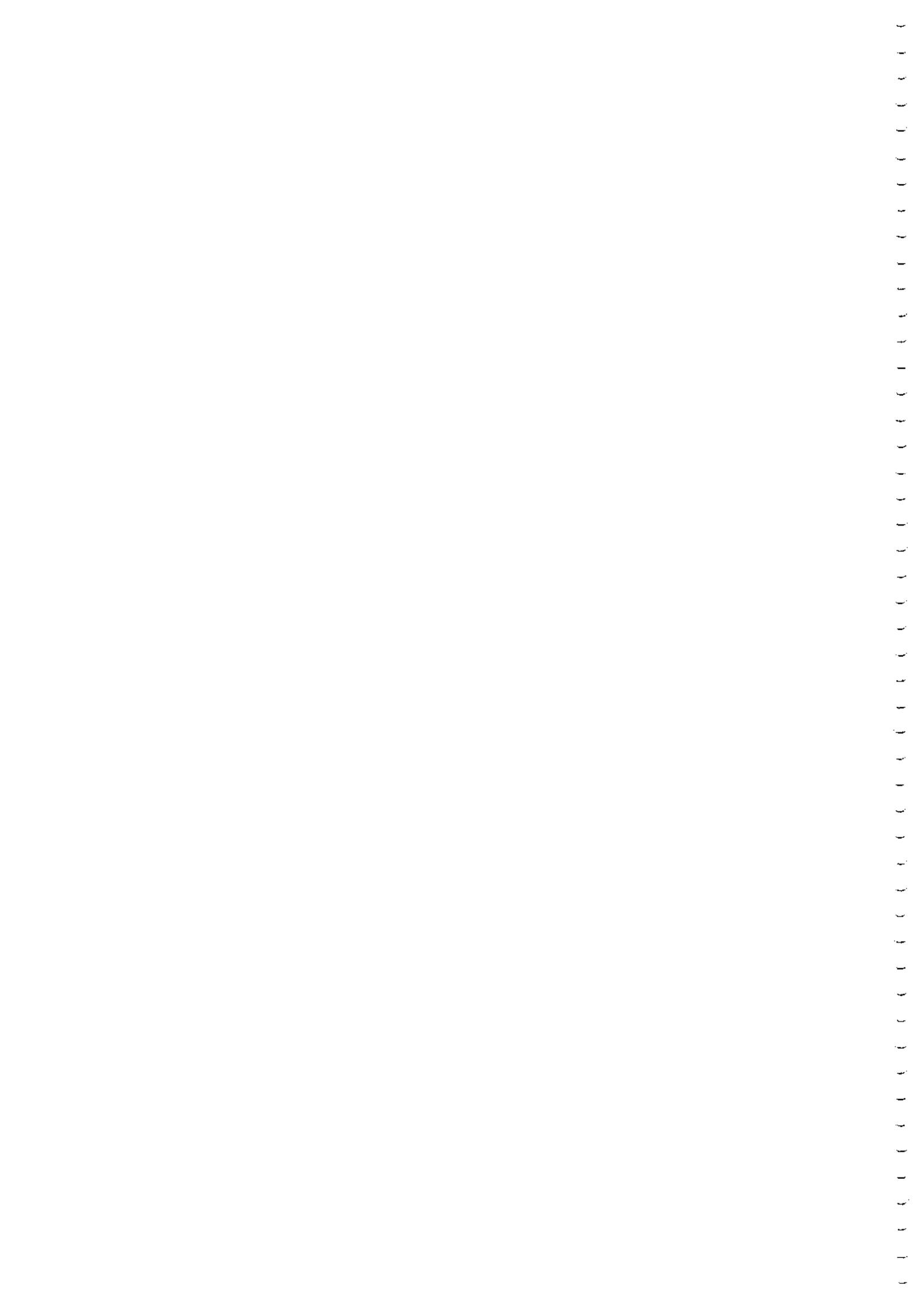


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



**DEMPIL S.A.**  
Corporación de Inversión

# ANEXO 2



**ACTA DE REUNIÓN No. ACTA DE REUNIÓN CMSM-RPDMQ-001**

FECHA: 21 de enero de 2015.

PROYECTO: MODERNIZAR DE MANERA INTEGRAL EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

ASUNTO: Consenso con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos.

LUGAR: Sala de reuniones del Registrador de la Propiedad.

HORA: 15:00 – 18:30

**1. Participantes**

Por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito:

No	Nombre	Cargo	Unidad Admirativa
1	Jimmy Gallardo	Director	Dirección de Certificaciones
2	Rodrigo Proaño	Director	Dirección de Archivo
3	Agustín Vasconez	Director	Dirección de Jurídica
4	Marcelo Carrera	Administrador del contrato	Registro de la Propiedad

Por el Consorcio Archivos Digitales MEB Seventeenmile, de aquí en adelante Consorcio:

No	Nombre/sigla	Cargo/Rol
1	Eva Larsen Montoya	Procuradora
2	Byron Paredes Buitrón	Líder de proyecto
3	Fernando González	Líder de procesos
4	Ignacio Bascuñan (en video conferencia)	Líder jurídico
5	Hernán Retamal (en video conferencia)	Experto legal en materia registral

Handwritten signature and a circular stamp with illegible text.

**E**

## 2. Temas tratados

Como único punto del día, se trató el consenso con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos.

## 3. Homologación de Criterios para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito

Se detalla a continuación la homologación de criterios:

En el marco del contrato N° 19-2014, sobre "Modernización Integral del Registro de la Propiedad de Quito", se ha solicitado al equipo jurídico del contratista, definir en conjunto con personal del Registro de la Propiedad de Quito, los consensos respecto a la homologación de criterios jurídicos que afectan a dicho registro.

Por lo anterior, con fecha 7 de enero de 2015, se nos ha presentado por parte del RPDMQ, un listado de "Consultas y Lineamientos Base para la Homologación de Criterio Jurídico a aplicar en la Gestión Registral con Folio Real en el RPDMQ".

Al respecto, el presente documento trata cada uno de los 47 casos representados en los 20 tópicos distintos y tiene por objeto evidenciar los consensos arribados por las partes, respecto de los alcances del criterio jurídico de homologación a abordar para cada una de las preguntas planteadas, se detallan los "Alcances del criterio de homologación a abordar" como obligaciones del Consorcio,

### TOPICOS:

I.- INFORMACION REGISTRAL (15)

II.- MODIFICATORIA Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL (2)

III.- SUPERFICIE (1)

IV.- DERECHOS Y ACCIONES (6)

V.- PATRIMONIO FAMILIAR (1)

VI.- POSESION FECTIVA (1)

VII.- LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL (1) *JG*

- IX.- ACLARATORIA (1)
- X.- ASOCIACIONES EN CUENTAS EN PARTICIPACION, CONSORCIOS O SOCIEDADES DE HECHO (1)
- XI.- RECTIFICABILIDAD (2)
- XII.- COOPERATIVAS (1)
- XIII.- USO PUBLICO (2)
- XIV.- HOMONIMOS (1)
- XV.- PROHIBICIONES (6)
- XVI.- INCONSISTENCIA EN ESCRITURA (1)
- XVII.- DONACIONES REVOCABLES (1)
- XVIII.- AGENCIA OFICIOSA (1)
- XIX.- RESCILIACIONES (1)
- XX.- CANCELACIONES (1)

Cada consulta se ha establecido dentro de cada uno de los tópicos al cual corresponde, definiendo literal y expresamente la problemática planteada por el RPDMQ.

Además se establecen los "Alcances del Criterio de Homologación a Abordar" en donde queda de manifiesto el planteamiento común y acuerdo de las partes respecto de la problemática a abordar en el informe que será entregado el día 22 de marzo de 2014.

## I. INFORMACIÓN REGISTRAL

**Consulta N° 1:** "Falta de marginaciones en inscripciones antiguas, como certificar los derechos reales cuyo título de inscripción es del año 66 para atrás considerando que no todas las marginaciones fueron realizadas"

### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Problemática relacionada con aquellas inscripciones del Registro de Propiedad anteriores al año 1966, que no tienen marginaciones, es decir, no constan las anotaciones marginales de transferencia ni transmisión, por no haber sido de obligatoriedad antes de esa fecha. Determinar procedimiento, que permita abordar esta problemática de manera de brindar mayor certeza jurídica al sistema registral.



E



**Consulta N° 2:** “Índices incompletos, en los índices anteriores a 1980 existe un registro físico, éstos no se encuentran cargados en el sistema. Se deberá indexar en la digitalización toda la información requerida para el RPQ, y en especial el nombre y cédula de todos los propietarios.”

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Las partes están de acuerdo que este tema será abordado y desarrollado durante la etapa de reingeniería de procesos.

**Consulta N° 3:** “Libros en mal estado, para la digitalización de estos libros se deberá tener en cuenta la normativa dictada por la DINARDAP. Cuando exista deterioro en el acta como se recuperará la Información?”

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar bajo el marco de la normativa legal vigente ecuatoriana, si es posible desempastar los libros para digitalizarlos.

**Consulta N° 4:** “¿Cuáles son los actos o contratos sujetos a inscripción?”

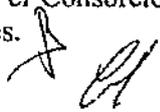
**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Conocer con precisión, de acuerdo a la ley ecuatoriana, qué actos y contratos deben y pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Quito.

**Consulta N° 5:** “Naturaleza jurídica y efectos del acta de inscripción y certificaciones emitidas (registro de documentos o de hechos)”.

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Se formula la inquietud sobre la naturaleza jurídica de las inscripciones y certificaciones que realiza el RPDQM bajo su actual estructura, en el sentido si éstas son de naturaleza jurídica privada o pública, y el Consorcio determinará los recursos y acciones legales en relación de dichas actuaciones.



**Consulta N° 6:** "Análisis jurídico respecto de la procedibilidad de dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar bajo el marco de la normativa legal vigente ecuatoriana, si sería posible dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales.

**Consulta N° 7:** "¿Cómo operativizar las certificaciones cuando existen inscripciones en proceso?"

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer un criterio para determinar la forma de certificar, cuando existen inscripciones en proceso, en base al principio de la prioridad registral.

**Consulta N° 8:** "Titularidad de dominio en base a la sucesión por causa de muerte".

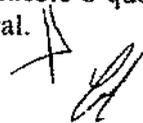
**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar o establecer un mecanismo registral para superar la problemática que reviste actualmente la sucesión por causa de muerte con relación a la posesión efectiva, el testamento y a la titularidad sobre los bienes inmuebles hereditarios, como también aquellos casos en que éstos no constan en el registro.

**Consulta N° 9:** "Determinación de afectación de demandas o servidumbres cuando no se especifica en la misma o son anteriores a la lotización."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer un criterio jurídico para solucionar los conflictos derivados de demandas y servidumbres que no contienen los datos completos para identificar el inmueble o que son anteriores a un loteamiento, teniendo certeza jurídica de la actuación registral.



**Consulta N° 10:** “Determinar el proceso que permita garantizar la seguridad jurídica en el proceso de revisión de ventas que actualmente maneja el registro, considerando que en el proceso no se cuenta con todas las marginaciones de ventas en los términos ya indicados; no se cuenta con todos los planos correspondientes de determinada urbanización o proyecto”.

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Problemática relacionada con aquellas inscripciones del Registro de Propiedad, que no tienen marginaciones, es decir, no constan las anotaciones marginales de transferencia ni transmisión, ni planos. Disponer de un procedimiento, que permita abordar esta problemática de manera de brindar mayor certeza jurídica al sistema registral.

**Consulta N° 11:** “Para proceder a rectificar partidas de inscripción, además de la presentación del título, es necesario verificar que haya cumplidos los requisitos”.

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar un lineamiento respecto de la rectificación de inscripciones, además del título es necesario que el Registro solicite otros antecedentes para realizarla? O es el título suficiente antecedente?

**Consulta N° 12:** “Procedimiento para certificar sobre bienes que pertenecieron a otro cantón y en la actualidad son parte de Quito (y viceversa)”

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar el procedimiento de certificaciones e inscripciones en estos casos.

**Consulta N° 13:** “Determinación de formatos de negativa para certificación e inscripción”.

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar un formato que contenga las causales genéricas de negativa para certificaciones e inscripciones.



**Consulta N° 14:** "Requisitos previos para la inscripción de órdenes judiciales".

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer los requisitos formales previos para la inscripción de órdenes judiciales, relacionado con la posibilidad de efectuar calificación registral en casos determinados.

**Consulta N° 15:** "Alcance en el uso de firma electrónica (para digitalización, transacciones registrales, transacciones de ciudadanos, y emisión de productos registrales por medios electrónicos); así como el sustento jurídico que viabilicen dicho uso".

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Definir el sustento jurídico para la utilización de firma electrónica y proponer, en caso de ser necesario, las modificaciones legales pertinentes.

**II.- MODIFICATORIA Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Consulta N° 1:** "Identificación del inmueble cuando se han inscrito modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal u ordenanzas de aprobación de urbanizaciones, como determinar propietario."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Este punto se refiere a la identificación del inmueble y a la determinación del propietario cuando se ha inscrito modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal u ordenanzas de aprobación de urbanizaciones.

Establecer un procedimiento para la individualización del inmueble y/o del propietario cuando se ha inscrito una modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal o una reforma a la ordenanza y aprobación de urbanización.



Consulta N° 2: "Comparecencia del 100% de condominios para modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal".

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar el alcance del artículo 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, con relación a lo que en la práctica realiza el RPDMQ sobre el particular.

**III.-SUPERFICIE.**

Consulta N° 1: "Determinar sobrante cuando en el título no consta superficie y de éste se han vendido lotes desmembrados."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Se solicita proponer un procedimiento para obrar frente a estos casos y un criterio para fundamentar la negativa para inscribir o certificar y su solución.

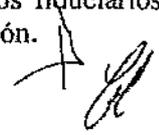
**IV.- DERECHOS Y ACCIONES.**

Consulta N° 1: "Determinar sobrante cuando en el título no consta porcentaje de derechos y acciones y de éste se han vendido porcentajes determinados".

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Proponer un procedimiento para obrar frente a estos casos y un criterio para fundamentar la negativa para inscribir o certificar y su solución.

Consulta N° 2: Inscripción de reformas a fideicomiso o cesión de derechos fiduciarios. Determinar si se debe verificar el beneficiario del fideicomiso para la restitución.



**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar si se debe verificar el beneficiario del fideicomiso para la restitución.

**Consulta N° 3:** "Procedimiento para certificar derechos y acciones en folio real"

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar los criterios tarifarios bajo el sistema de Folio Real, para los efectos de certificar derechos y acciones.

**Consulta N° 4:** "Determinar la casuística en particiones administrativas cuando el propietario consta como "herederos de" o consta como lote no adjudicado".

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Definir procedimiento para aquellos casos en que no está establecido quién o quiénes son los herederos o de una persona determinada en un bien determinado. Además de definir un procedimiento en aquellos casos en que un Lote no es adjudicado.

**Consulta N° 5:** Títulos de propiedad que superan el 100% de derechos y acciones sobre un inmueble.

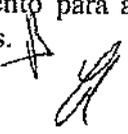
**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Definir un procedimiento para abordar la problemática descrita.

**Consulta N° 6:** Determinar titularidad de bienes cuando en una ordenanza se aprueba urbanización de varios lotes que pertenecen a diferentes propietarios.

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar un procedimiento para actuar en estos casos, relacionado con subdivisiones, fusiones, planos y catastros.



## V.- PATRIMONIO FAMILIAR

**Consulta N° 1:** "Determinar si está constituido patrimonio familiar un inmueble que de acuerdo a la normativa estaría constituido, sin embargo no consta en la partida de inscripción".

### Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar el efecto de la declaratoria de patrimonio familiar cuando ésta no se ha registrado en el RPDMQ.

## V.- PATRIMONIO FAMILIAR

**Consulta N° 1:** "Naturaleza jurídica, alcance y efectos en materia registral de la posesión efectiva".

### Alcances del criterio de homologación a abordar

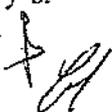
Determinar o establecer un mecanismo registral para superar la problemática que reviste actualmente la sucesión por causa de muerte con relación a la posesión efectiva y a la titularidad sobre los bienes inmuebles hereditarios.

## VII.- LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.

**Consulta N°1:** Naturaleza jurídica, alcance y efectos en materia registral de la liquidación de la sociedad conyugal.

### Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir cuáles son los efectos registrales de la liquidación de la sociedad conyugal y si constituye un requisito previo para disponer de los gananciales de la sociedad conyugal.



## VIII.- RENUNCIA DE GANANCIALES

Consulta N°1: "Procedencia de inscripción de Renuncia de Gananciales, venta, cesión derechos y acciones sin que se haya liquidado la sociedad conyugal o la masa hereditaria."

### Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir la procedencia de la inscripción de la Renuncia de Gananciales, venta, cesión de derechos y acciones.

## IX.- ACLARATORIA

Consulta N° 1: "Procedencia de aclaratoria unilateral".

### Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar procedencia de la inscripción o subinscripción de actos unilaterales que modifiquen títulos e inscripciones vigentes.

## X.- ASOCIACIONES EN CUENTAS EN PARTICIPACION, CONSORCIOS O SOCIEDADES DE HECHO

Consulta N° 1: "Comparecencia de Asociaciones en cuentas en participación. Consorcios o Sociedades de hecho, quien es el propietario".

### Alcances del criterio de homologación a abordar



Definir el criterio a seguir respecto a si se inscribe un título a nombre de la cuenta en participación, consorcio o sociedad de hecho o a nombre de las personas que la constituyen y definir cómo proceder con los títulos que se han inscrito a nombre de la cuenta en participación, consorcio o sociedad de hecho.

## **XI.- RECTIFICABILIDAD**

Consulta N° 1: "Procedimiento para corrección de actas en base al Art. 50."

### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Definir el procedimiento y requisitos para corregir actas (inscripciones) en base al artículo 50 de la Ley del Registro del año 1966..

Consulta N° 2: "Inconsistencias en partida de inscripción (comparecencia y objeto)."

### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

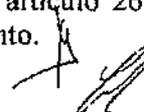
Definir la procedencia de la rectificación en casos de inconsistencias en la inscripción por estas materias.

## **XII.- COOPERATIVAS.**

Consulta N° 1: "Terminación de obras de urbanización para ventas de Cooperativas Art 26 LOEPS."

### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer el criterio con las prohibiciones que derivan de este artículo 26 de la Ley de Economía Popular y Solidaria y a la forma de efectuar su alzamiento.



### XIII.- USO PUBLICO

Consulta N° 1: "Determinación de bienes de uso público (áreas de protección ecológica y otros) establecer si se puede certificar de los mismos. Determinación de afectación de declaratorias de utilidad pública a un inmueble cuando no concuerda la información constante en el expediente."

#### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer si el RPDMQ puede certificar sobre un bien inmueble que está declarado de uso público.

Consulta N° 2: "Determinación de afectación de declaratorias de utilidad pública a un inmueble cuando no concuerda la información constante en el expediente."

#### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar un procedimiento para los casos en que una declaratoria de utilidad pública no contiene todos los datos registrales para identificar el inmueble o contiene inconsistencias.

### XIV.- HOMONIMOS

Consulta N° 1: "Homónimos homófonos (nombres extranjeros)."

#### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar un criterio de afectación respecto de los homónimos homófonos dentro del criterio rector de seguridad jurídica.

### XV.- PROHIBICIONES

Consulta N° 1: "Afectación de prohibiciones a bienes que se adquiriera con posterioridad a la misma".



E



**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar el criterio respecto de los bienes posteriores a la resolución que prohíbe enajenar.

**Consulta N° 2:** “Vigencia y alcance de las prohibiciones rige desde que emite el órgano competente o desde que se inscribe (prohibición voluntaria prohibición por un tiempo determinado).”

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar un criterio respecto de la vigencia de la prohibición.

**Consulta N° 3:** “La prohibición penal recae sobre los inmuebles que poseía el propietario hasta la fecha de la inscripción o también con las que adquiriera a futuro.”

Se deja constancia que esta materia ya fue tratada en el numeral 1 de éste mismo tópico, por lo que las partes acuerdan eliminarla.

**Consulta N° 4:** “Procedimiento para cancelación parcial de gravámenes.”

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Las partes están de acuerdo que este tema será abordado y desarrollado durante la etapa de reingeniería de procesos, por estar relacionada más directamente con ello, que con el marco jurídico.

**Consulta N° 5:** “Publicitar demandas y promesas de compraventa que se han cumplido.”

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer un criterio relacionado con la publicidad de demandas y promesas de compraventa que se han cumplido.



**Consulta N° 6:** "Publicitar prohibiciones de entidades que no se ha eliminado."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer un criterio relacionado con la publicidad de prohibiciones a favor de acreedores que ya no tienen existencia legal.

**XVI.- INCONSISTENCIA EN ESCRITURA**

**Consulta N° 1:** "Inconsistencia en escritura escaneada y el título que se presenta."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar criterio que debe seguir el Registro respecto de inscripciones que nacen de un título que se ha rectificado teniendo el Registro el mismo título escaneado y que evidencia diferencias con el que ahora se presenta.

**XVII.- DONACIONES REVOCABLES**

**Consulta N° 1:** "Procede la inscripción de donación revocable, su naturaleza jurídica y efectos."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer un criterio respecto de la procedencia y efectos de la inscripción de donaciones revocables.

**XVIII.- AGENCIA OFICIOSA**

**Consulta N° 1:** "Determinación de propietario sin ratificación inscrita."

**Alcances del criterio de homologación a abordar**

Establecer un criterio respecto de si la inscripción se hace a nombre del beneficiario o a nombre del agente oficioso.

**E**



## **XIX.- RESCILIACIONES**

**Consulta N° 1:** “Procede la inscripción de resciliaciones, efectos jurídicos.”

### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar tanto si una resciliación se debe anotar al margen o se debe hacer una nueva inscripción, como también analizar la procedencia y efectos de la inscripción.

## **XX.- CANCELACIONES**

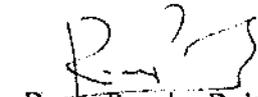
**Consulta N° 1:** “Marginación de cancelación de hipoteca por obras, en algunos casos se margina en la propiedad y en otros casos en la ordenanza. Se debe generar acta de inscripción para las cancelaciones de gravámenes o basta con una marginación.”

### **Alcances del criterio de homologación a abordar**

Determinar desde el enfoque de Folio Real, si un alzamiento o una cancelación de gravámenes debe ser objeto de inscripción o bastaría con una marginación o anotación.



Marcelo Carrea  
Administrador de Contrato  
Registro de la Propiedad del Distrito  
Metropolitano de Quito



Byron Paredes Buitrón  
Líder de Proyecto  
Consortio



Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP

**FECHA:** 7 de enero del 2014

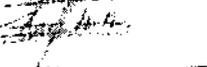
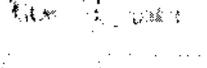
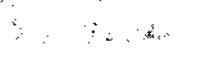
**PROYECTO:** Modernizar de Manera Integral el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano (Contrato No. 019-2014)

**ASUNTO:** Socialización organigramas de equipos para ejecución de proyecto. Socialización de consultas y lineamientos base relacionados al visionamiento inicial y homologación de criterios jurídicos para la Gestión Registral con Folio Real.

**LUGAR:** Sala reunión del Registrador de la Propiedad

**HORA:** 15.15 – 18:00

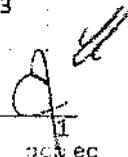
**1. PARTICIPANTES**

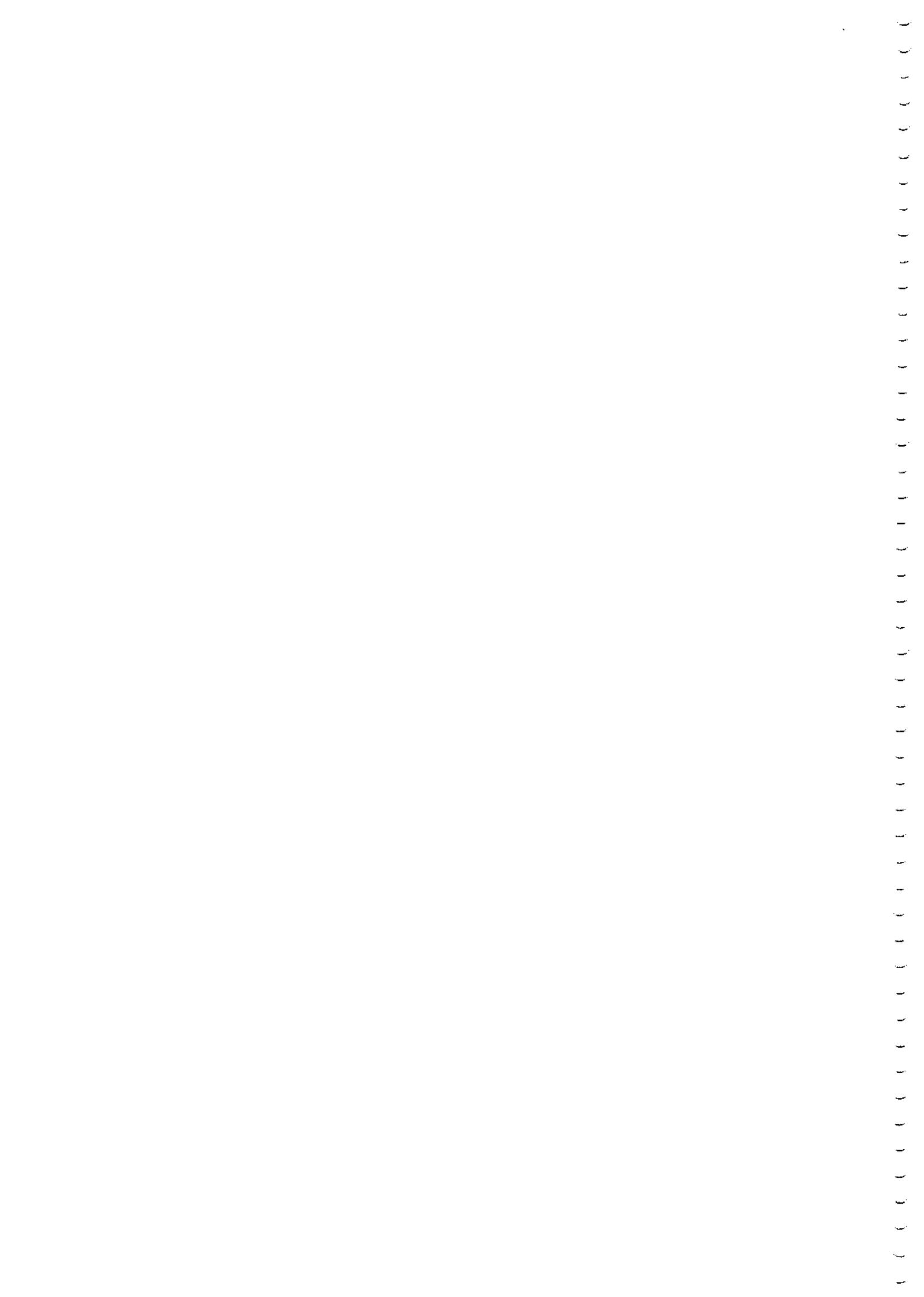
No.	NOMBRE / sigla	FIRMA	INSTITUCIÓN / AREA	CARGO / ROL
1	René Almeida / RA		RPDMQ	Registrador de la Propiedad
2	Marcelo Carrera / MC		RPDMQ	Administrador de Contrato
3	Jimmy Gallardo / JM		RPDMQ	Director Certificaciones
4	Jose Luis Aucancela / JLA		RPDMQ	Director Inscripciones
5	Ana María Castellón / AMAC		RPDMQ	Delegada Dirección Jurídica
6	Daniel Garcia / DG		RPDMQ	Asesor Interinstitucional (Servicio Corporativo)
7	Roberto Trujillo / RT		RPDMQ	Planificación
8	Ignacio Bascañán / IB		Consorcio ARCHIVOS DIGITALES MEB SEVENTEENMILE	Experto Jurídico
9	Hernán Pérez / HP		Consorcio ARCHIVOS DIGITALES MEB SEVENTEENMILE	Experto Jurídico

**2. TEMAS TRATADOS**

**DESCRIPCIÓN DEL TEMA**

1. Socialización del Organigrama del Equipo del RPDMQ establecido como contraparte de apoyo para la ejecución del proyecto.  
Se presenta el organigrama y matriz descriptiva de procesos y áreas en las componentes del proyecto.
2. Análisis de las consultas y lineamientos base que el RPDMQ solicita al Consorcio sean acatados en relación al visionamiento inicial y a la homologación de criterios jurídicos.  
Con la participación de los participantes se procede a grabar el diálogo, cuyo archivo de audio en formato MP3 será adjuntado en CD a la presente acta.





ACTA REUNIÓN DE TRABAJO PROYECTO

3. COMPROMISOS

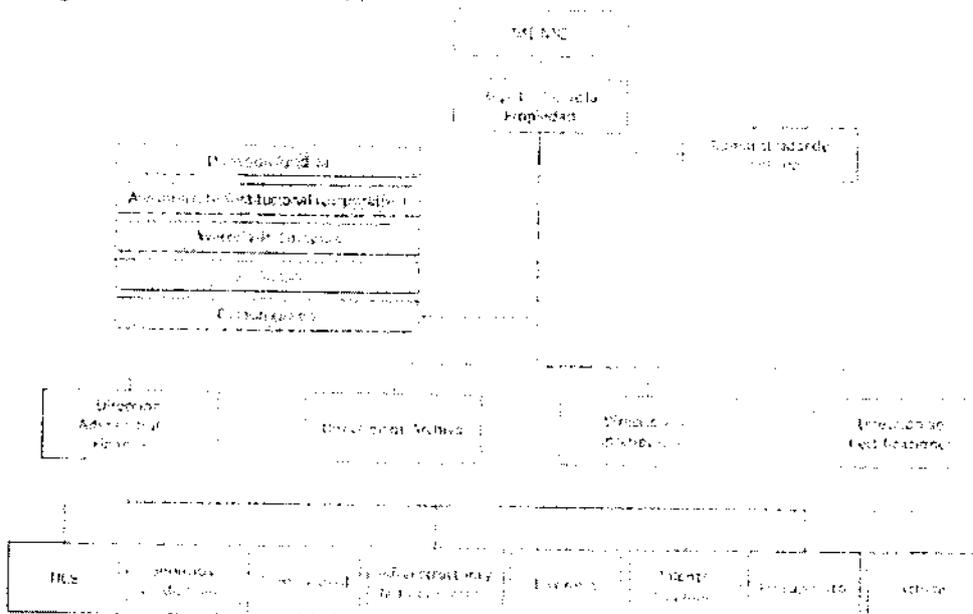
	DESCRIPCIÓN DEL COMPROMISO	RESPONSABLE	FECHA MAXIMA
1	ORGANIGRAMA DEL EQUIPO, MATRIZ DE ROLES Y HOJAS DE VIDA del personal perteneciente al contratista, para la administración y ejecución del proyecto	Consorcio ARCHIVOS DIGITAL S.M.B. SEVENTEENMILE	10-ene-2015
2	PLAN DE TRABAJO DEFINITIVO, para la revisión y aprobación del Administrador del Contrato	Consorcio ARCHIVOS DIGITAL S.M.B. SEVENTEENMILE	16-ene-2015
3	Para la planificación y gestión de talleres de trabajo en los cuales se desarrollen las sesiones y definiciones de lo planteado en las consultas y lineamientos base, el Consorcio emitirá al RPDMQ un plan de talleres (temario a desarrollar en cada taller y cronograma).	Consorcio ARCHIVOS DIGITAL S.M.B. SEVENTEENMILE	10-ene-2015

4. TEMAS PENDIENTES DE TRATAR A FUTURO

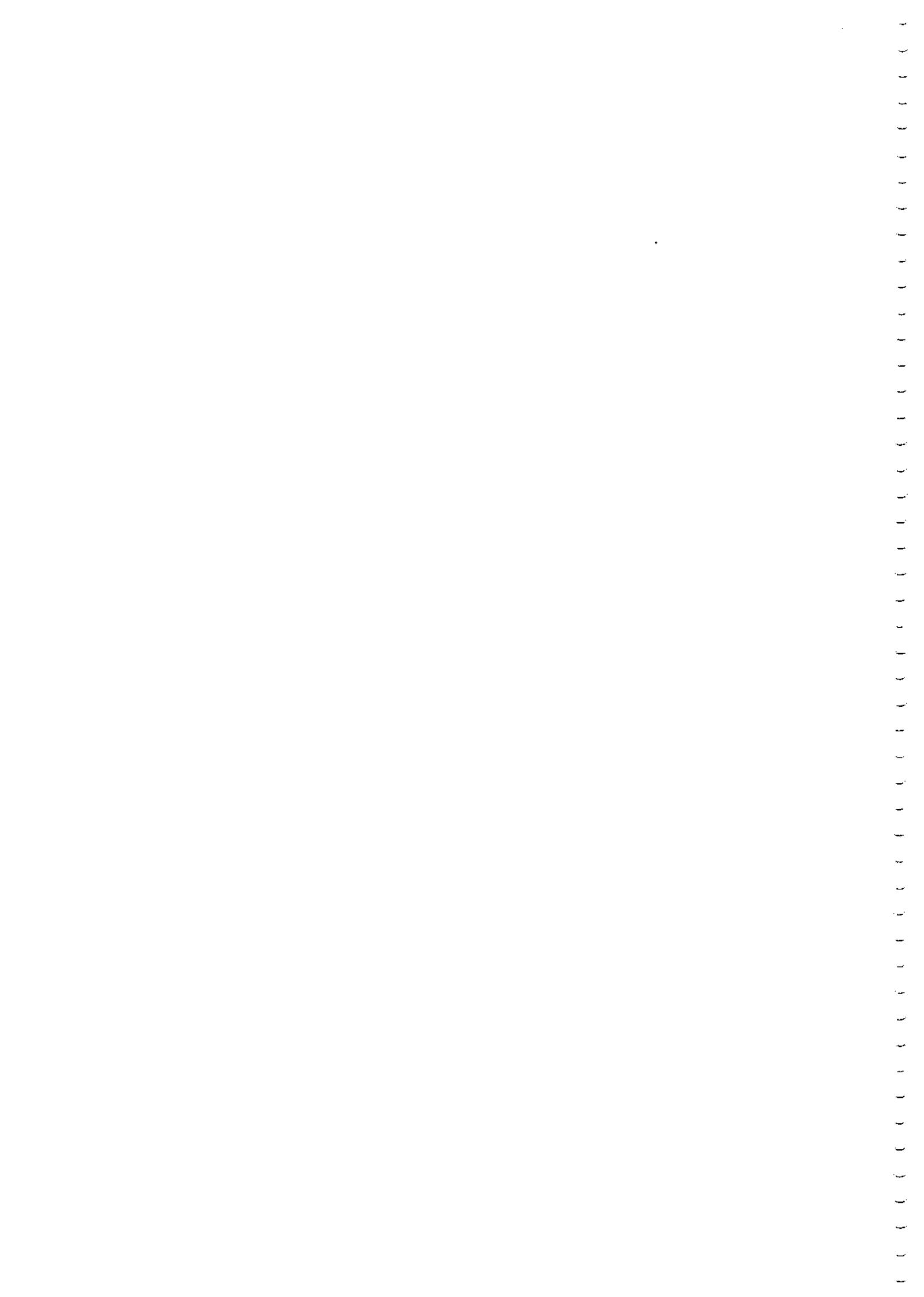
	TEMA PENDIENTE	FECHA POSIBLE PARA TRATARLO
1	En caso de ser necesario se efectuarán las aclaraciones complementarias que requiera el Consorcio por parte del RPDMQ en relación a las consultas o aclaraciones base solicitadas para visionar el proyecto inicial y homologación de criterios jurídicos	10-ene-2015 10:00 - 12:00
2	Revisión preliminar del borrador del Plan de Trabajo Definitivo	13-ene-2015 15:00 - 17:00

5. NOTAS COMPLEMENTARIAS

- a) En caso de requerirlo, el Consorcio comunicará y solicitará al RPDMQ cambios en su perfil (considerando los perfiles ofertados), cumpliendo el debido proceso establecido contractualmente.
- b) El organigrama socializado es el siguiente:



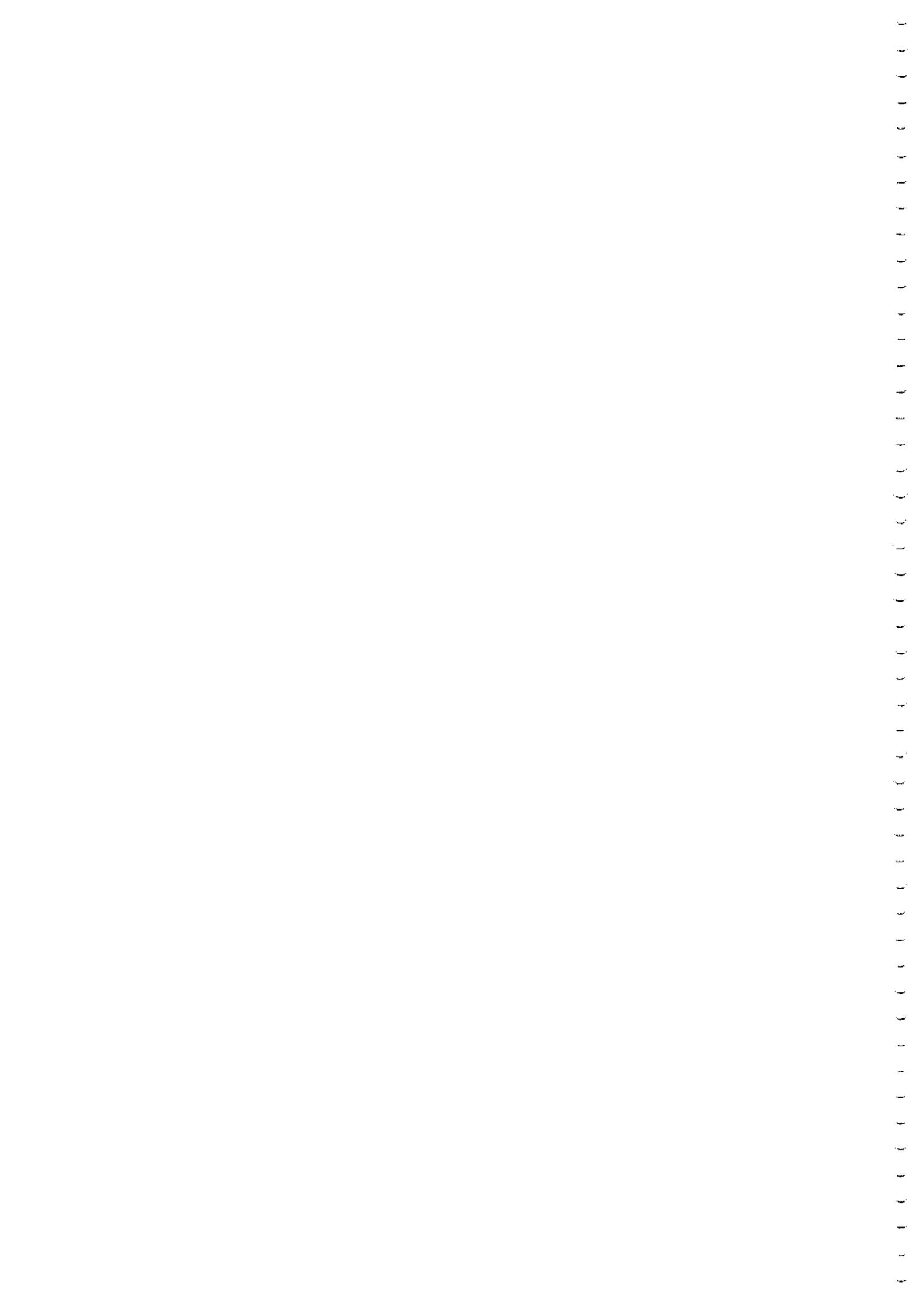
Handwritten signature and initials.













d) La matriz de CONSULTAS Y LINEAMIENTOS BASE PARA LA HOMOGENEIZACIÓN DE CRITERIO JURÍDICO A APLICAR EN LA GESTIÓN REGISTRAL CON FOLIO REAL EN EL RPDMQ socializada se describe a continuación:

TÓPICO	CONSULTA / LINEAMIENTO A CLARIFICAR
INFORMACION REGISTRAL	01 Falta de marginaciones en inscripciones antiguas como certificar los derechos reales cuyo título de inscripción es del año 66 para atrás considerando que no todas las marginaciones fueron realizadas
	02 Índices incompletos, en los índices anteriores a 1980 existe un registro físico, éstos no se encuentran cargados en el sistema. Se deberá indexar en la digitalización toda la información requerida para el RPQ, y en especial el nombre y cédula de todos los propietarios.
	03 Libros en mal estado, para la digitalización de los libros se deberá tener en cuenta la normativa dictada por la UNARDAP. Cuando exista deterioro en el acta como se recuperará la información?
	04 ¿Cuáles son los actos o contratos sujetos a inscripción?
	05 Naturaleza jurídica y efecto del acto de inscripción y certificación unificados (actos o de documentos o de hechos).
	06 Análisis jurídico respecto de la posibilidad de dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales
	07 ¿Cómo operativizar las certificaciones cuando existen inscripciones en proceso?
	08 Pluralidad de dominio en base a la sucesión por causa de muerte
	09 Determinación de efectividad de demandas o resoluciones cuando no se aplica la ley anterior o posterior a la inscripción.
	10 Determinación del momento que debe aplicarse para la seguridad jurídica en el proceso de revisión de ventas que actualmente no carga el registro, considerando que en el momento no se cuenta con todas las marginaciones de ventas en los libros de venta y cuando no se cuenta con todos los planes correspondientes de determinada urbanización o proyecto.
	11 Para proceder a rectificar partida de inscripción además de la presentación del acta se deberá verificar que haya cumplidos los requisitos
	12 Precedimiento a seguir cuando las acciones o partes pertenecieron a una parte y en la actualidad son parte de otra (y viceversa)
	13 Determinación de formatos de formato para certificación e inscripción
	14 Formatos de inscripción para la inscripción de ordenes judiciales
	15 Modelo de acta de inscripción para digitalización, considerando requisitos mínimos para el acta (acta y modelo de acta) de propiedad inscrita con medios electrónicos; así como el consentimiento que viabilice dicho uso.
MODIFICATORIA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	01 Rectificación del acta de inscripción modificatoria de orden judicial respecto al horizontal, para dar lugar a marginación de zona de condominio, una determinación propietario.
	02 Comparación del 100% de condóminos para modificatoria de declaración de condominio horizontal.

*[Handwritten signature]*

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

ACTA REUNIÓN DE TRABAJO PROYECTO

TÓPICO	CONSISTE EN LO SIGUIENTE A CLARIFICAR
SUPERFICIE	01 Determinar sobrante cuando en el título no consta superficie y de otra manera no se puede determinar.
DERECHOS Y ACCIONES	01 Determinar sobre qué parte de un inmueble se cobra un porcentaje de impuestos.
	02 Inscripción de derechos de posesión y derechos fiduciarios. Determinar el derecho de inscripción del beneficiario del fideicomiso para la inscripción.
	03 Prioridad de inscripción de derechos inscritos en folio real.
	04 Materialización de acciones de copropietarios a terrenos cuando el terreno está dividido en lotes y se vende uno de ellos como lote independiente.
	05 Inscripción de derechos de usufructo.
06 Señalamiento de terreno que se vende cuando el terreno demandado se encuentra arrendado en el momento de la venta.	
PATRIMONIO FAMILIAR	01 Determinar el patrimonio familiar que se constituye en un inmueble cuando el dueño es el propietario de un inmueble y en embargo de que el inmueble es común.
POSESION EFECTIVA	01 Materialización de derechos inscritos en el registro de la propiedad.
LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
RENUNCIA DE GANACIALES	01 Renuncia de gananciales en el momento de la compra-venta, cuando se vende un inmueble que se haya dividido la sociedad conyugal en el momento de la compra-venta.
ACLARATORIA	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
ASOCIACIONES EN CUENTAS EN PARTICIPACION, CONSORCIOS O SOCIEDADES DE HECHO	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
RECTIFICABILIDAD	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
	02 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
COOPERATIVAS	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
USO PUBLICO	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
	02 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
HOMONIMOS	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
PROHIBICIONES	01 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
	02 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.
	03 Determinación de los bienes que pertenecen a cada uno de la liquidación de la sociedad conyugal.

6  
  
 JPT/EC

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

Tópico			
	04		
	05		que se han
	06		compartido.
INCONSISTENCIA EN ESCRITURA	01		
DONACIONES REVOCABLES	01		de naturaleza
AGENCIA DE FIDUCIARIA	01		
RECONSTITUCIONES	01		
CANCELACIONES	01		de algunos

6. GESTION DE ESTABLECIMIENTO

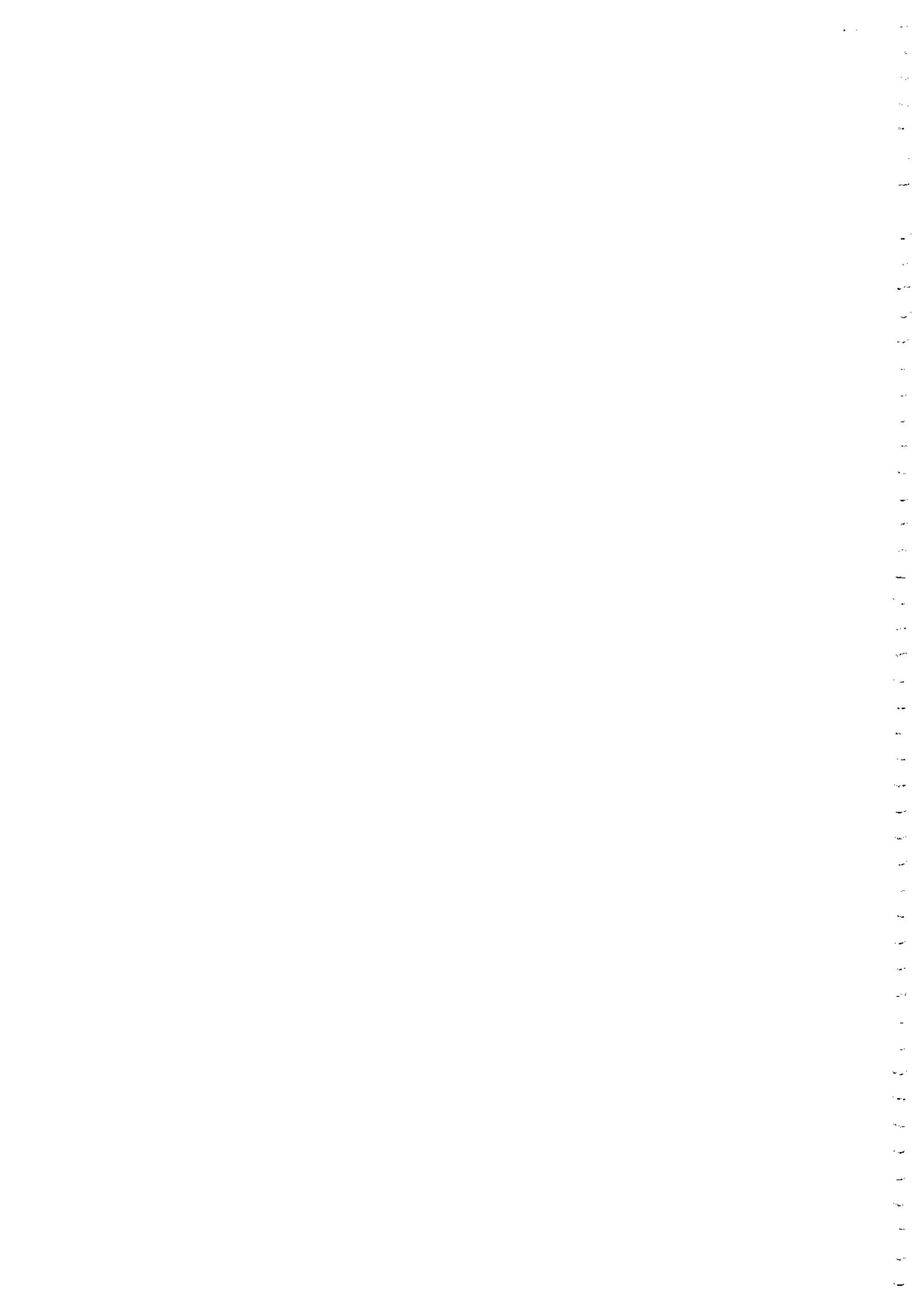
DIFUSION: RA/MQ/MC  
 MONITOREO: RA/MQ/MC

*[Handwritten signature]*  
 70  
 gab.ec



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100







**DEMPIE S.A.**  
Compañía de Ingeniería y Construcción

# ANEXO 3





Oficio N.- RPDMQ-FCM-2015-009-OF

Quito, D.M., 2 de abril de 2015

ASUNTO: Notificación Proceso Revisión Entregable Informe de Fiscalización Producto E.07.

Abogado  
Leonardo Sempértegui  
Gerente de Proyecto del contrato N° 005-2015  
DEMPILE S.A.  
Quito

Señor Gerente:

De mi consideración.

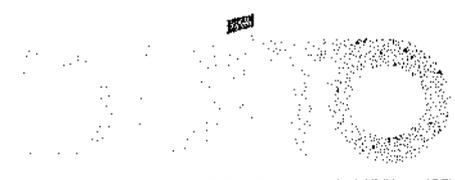
Por medio del presente, y en atención al Memorando N° RPDMQ-PROYMIRP-2015-019-M del 1 de abril del 2015 mediante el cual el Gerente del Proyecto de Modernización Integral del RPDMQ solicita "...se notifique a la empresa fiscalizadora para que procedan a la revisión de dicho entregable según lo establecido en el alcance del contrato 005-2015";

El Entregable E.07 "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos por la ley"; vinculado al componente 2 "Modernización integral del RP", subcomponente 1 "Marco Jurídico", cuyo alcance contractual del subcomponente expresa "Elaborar propuestas de modificaciones al o los reglamentos del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito o generación de nuevos reglamentos, manuales e instructivos; y a las posibles adecuaciones de Ley para la sostenibilidad de los nuevos procesos y técnica registral basada en la creación de un folio único real electrónico, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y demás normativa pertinente", del cual se estableció en coordinación con el Consorcio los siguientes subproductos constituyentes del entregable:

- Desarrollo de Criterios de Homologación Jurídica;
- Análisis jurídico para propuesta de Ordenanza para tema de Aranceles Registrales;
- Análisis jurídico del esquema de gestión que actualmente aplica el RPDMQ en relación a lo establecido por la normativa de la DINARDAP, y la presentación de opciones jurídicas de esquemas de gestión que sugieren como aplicables para el RPDMQ orientado al cumplimiento normativo; y
- Propuesta de Ley Reformatoria en relación a la Gestión del Acervo Registral Digitalizado y Electrónico

Ante lo cual me permito comunicarle que se realizó un análisis preliminar, identificando una gran complejidad y extensión de dicho documento, lo que nos obliga en este caso específico a extender el tiempo de revisión según el siguiente calendario, en el cual se encontrarán participando el RPDMQ, el Consorcio, y la empresa Fiscalizadora:





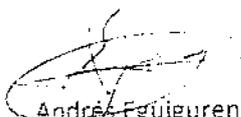
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Tema/s a revisar	Fechas	PARTICIPANTES		
		RPDMQ	Consortio	Fiscalización
Revisión estructural de Entregable E.07	6-abr-2015	Equipo Jurídico		Equipo Jurídico
Revisión de contenido de Homologación	8-abr-2015	Equipo Jurídico		
1era Socialización de revisión	8-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Revisión de contenido de Homologación	9-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido de Homologación	10-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido de Homologación	13-abr-2015	Equipo Jurídico		
2da Socialización de revisión	13-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Revisión de contenido de Homologación	14-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido de Análisis a Propuesta de Ordenanza para tema de Aranceles Registrales	14-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido del Análisis Jurídico del esquema de gestión del RPDMQ	15-abr-2015	Equipo Jurídico		
3ra Socialización de revisión	15-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Revisión de contenido de la Propuesta de Ley Reformatoria	16-abr-2015	Equipo Jurídico		
Socialización final de revisión	17-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Entrega Informe de fiscalización	20-abr-2015			Delegado
Emisión de oficio del RPDMQ con observaciones al Consortio	21-abr-2015	Administrador de Contrato		
Entrega del Consortio al RPDMQ del entregable con ajuste	28-abr-2015			Delegado

Cabe señalar que esta propuesta de extensión de tiempo para revisión y ajustes al Entregable E.07, contempla una metodología de trabajo sinérgico así como también la no afectación al desarrollo de los demás entregables planificados del contrato.

Sin otro particular por el momento aprovecho la oportunidad para reiterarle mis más altos sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Andrés Eguiguren  
Administrador del contrato N° 005-2015  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CC. Dr. René Almeida Luna Registrador de la Propiedad (E)

JCAguirre.aegui@equim.gov.ec

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Constructora S.A.

# ANEXO 4

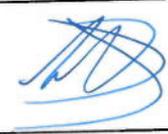


**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión Revisión Producto Entregable E.07**

**TEMA: Control de Avances**

**FECHA:** 06/04/2015      **HORARIO:** 15H00      **LUGAR:** Oficinas del Registro de la Propiedad Quito

NOMBRE	INSTITUCION	CARGO	TELÉFONO	E-MAIL	FIRMA
13 SIMMY GALLARDO	RPDMA	Director	0993210917	simmy.gallardo@quito.gob.ec	
14 JUAN CARLOS AGUIRRE	RPDMQ	AUXILIAR	0993372638	Juan.aguirre@quito.gob.ec	
15 Jonathan Guerrero	RPDMQ	ASESOR	0995248579	jon.guerrero@quito.gob.ec	
16 Andrés Equigua	RPDMQ	ASESOR	0996032122	andres.equigua@quito.gob.ec	
17 Marcelo Carrera	RPDMQ	Asesor Contrato 19-2014	0996158303	marcelo.carrera@quito.gob.ec	
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					



**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión Revisión Producto Entregable E.07**  
**TEMA: Control de Avances**

<b>FECHA:</b> 06/04/2015	<b>HORARIO:</b> 15H00	<b>LUGAR:</b> Oficinas del Registro de la Propiedad Quito
--------------------------	-----------------------	---

	NOMBRE	INSTITUCION	CARGO	TELÉFONO	E-MAIL	FIRMA
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión Revisión Producto Entregable E.07**

**TEMA: Control de Avances**

<b>FECHA:</b> 08/04/2015	<b>HORARIO:</b> 15H00	<b>LUGAR:</b> Oficinas del Registro de la Propiedad Quito
--------------------------	-----------------------	---

	NOMBRE	INSTITUCION	CARGO	TELÉFONO	E-MAIL	FIRMA
13	Jimmy Gallardo	RPDMQ	Dirección	0997210417	jimmy.gallardo@quito.gob.ec	
14	David García	HPQ	Asesor	0935333702	alvaro.garcia@quil.gob.ec	
15	Bryan Porras	Consorcio	Junto	001497742	—	
16	Leonardo Supuliza	Financiamiento	Secunde Proyecto	0984057181	LS@supuliza.com	
17	Francisco Andrade	Consorcio	Exponente Servicios Legales	0984068279	—	
18	Andrés Equiza	RPDMQ	Asesor	0996032022	andres.equiza@quito.gob.ec	
19	Marcelo Carrera	RPDMQ	Administrador Contrato 19-2014	0996158303	marcelo.carrera@quito.gob.ec	
20	AUGUSTIN VASCONEZ	RPDMQ	DIRECTOR	098440191	fabio.vasconez@quito.gob.ec	
21						
22						
23						
24						



**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión Revisión Producto Entregable E.07**  
**TEMA: Control de Avances**

<b>FECHA:</b> 08/04/2015	<b>HORARIO:</b> 15H00	<b>LUGAR:</b> Oficinas del Registro de la Propiedad Quito
--------------------------	-----------------------	---

	NOMBRE	INSTITUCION	CARGO	TELÉFONO	E-MAIL	FIRMA
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión de revisión de producto entregable E.07**

**TEMA: Control de avances**

<b>FECHA:</b> 14/04/2015	<b>HORARIO:</b> 11H00	<b>LUGAR:</b> Oficinas Registro de la Propiedad Quito
--------------------------	-----------------------	---

	NOMBRE	INSTITUCION	CARGO	TELÉFONO	E-MAIL	FIRMA
1	Adrián García	M.P.	Asesor	0955 337725	adriangarcia@hotmail.com	
2	José Avancely	R.D.P.M.R.	Director	0998102675	jeavancely@quito.gov.ec	
3	Florencia Almeida		Defensora	0998681001		
4	Edwin Angulo Rojas	R.P.	Asesor	0986 30556		
5	AGUSTÍN VASCONEZ	RP	DIRECTOR	0984401977	fabio.vasconez@quito.gov.ec	
6	JIMMY GALINDO	RP	DIRECTOR	0997210417	jimmy.galindo@quito.gov.ec	
7	JUAN AGUIRRE	R.D.P.M.R.	Asesor	0983372638	juan.aguirre@quito.gov.ec	
8	Jonathan Guerrero	RP	Asesor	0995248529	j.guerrero@quito.gov.ec	
9	Lorena Narayón	Consorcio	Asesor	97396297	IBASCONAN@HECOR	
10	Hernán Retamal	Consorcio	Experto Jurídico	99979512	hretamal@gmail.com	
11	Lorena Narayón	Consorcio	Experto Jurídico	0996225065	lorenanarajog@hotmail.com	
12	Florencia Almeida	Consorcio	Representante Equipo Jurídico			

**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión de revisión de producto entregable E.07**

**TEMA: Control de avances**

<b>FECHA:</b> 14/04/2015	<b>HORARIO:</b> 11H00	<b>LUGAR:</b> Oficinas Registro de la Propiedad Quito
--------------------------	-----------------------	---

	NOMBRE	INSTITUCION	CARGO	TELÉFONO	E-MAIL	FIRMA
13	Teodoro Salguero	Consortio	Yocero	0997398298	teodoro.salguero@gmail.com	
14	Eva Larsen	Consortio	Procuradora	0980482413	eualarsenmontoya@gmail.com	
15	Diego Hidalgo	Consortio	Experto Digitalización	09943578685	diego.hidalgo@17mile.ec	
16	Byron Parades	Consortio	Quito	0444977777	byronparades@msn.com	
17	Marcelo Carrera	RPDMA	Administrador de Contrato 193-2014	0998158303	marcelo.carrera@quito.gov.ec	
18	Audres Eguiguren	RPDMA	Aseccr Infructu	0996032120	audres.eguiuren@quito.gov.ec	
19	Leonard Sempertegui	DEMPILE	Gerente de Proyectos	099407181	LSU@sempertegui.com	
20	Rodrigo Proenza	RPDMA	Director	099259492		
21	Marcelo Dávila	Dempile	Equipo Jurídico	0998938461	mdavila@sempertegui.com	
22						
23						
24						

**REGISTRO DE PARTICIPANTES**

**CONTRATO No. 005-2015: Reunión de revisión de producto entregable E.07**

**TEMA: Control de avances**

<b>FECHA:</b> 14/04/2015	<b>HORARIO:</b> 11H00	<b>LUGAR:</b> Oficinas Registro de la Propiedad Quito
--------------------------	-----------------------	---

	<b>NOMBRE</b>	<b>INSTITUCION</b>	<b>CARGO</b>	<b>TELÉFONO</b>	<b>E-MAIL</b>	<b>FIRMA</b>
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



**DEMPILE S.A.**  
Computación y Consultoría S.A.

# ANEXO 5



Oficio N.- RPDMQ-FCM-2015-008-OF

Quito, D.M., 1 de abril de 2015

ASUNTO: Informe sobre entregable E.07

Abogado  
Leonardo Sempéregui  
Gerente de Proyecto del contrato N° 005-2015  
DEMPILE S.A.  
Quito

Recibido  
1 de abril de 2015  
Jhonny Lopez  
*[Signature]*

Señor Gerente:

De mi consideración.

Por medio del presente, y en atención al Memorando N° RPDMQ-PROYMIRP-2015-019-M del 1 de abril del 2015 mediante el cual el Gerente del Proyecto de Modernización Integral del RPDMQ solicita "...se notifique a la empresa fiscalizadora para que procedan a la revisión de dicho entregable según lo establecido en el alcance del contrato 005-2015"; solicito se realice el informe correspondiente, previo la revisión del entregable E.07: "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley"; el mismo que se adjunta a este oficio.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis más altos sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

*[Signature]*

Andrés Egúiguren  
Administrador del contrato N° 005-2015  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

AE/EChuquimarca



Memorando No. RPDMQ-PROYMIRP-2015-019-M

Quito, D.M., 01 de Abril del 2015

**PARA:** Andrés Eguiguren  
ADMINISTRADOR DE CONTRATO 005-2015  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**ASUNTO:** Notificación para revisión de fiscalización de entregable E.07 relacionado con el Contrato 019-2014

El consorcio ARCHIVOS DIGITALES MEB SEVENTEENMILE emitió oficio No. CMS-RPQ-2015-034 con fecha 30 de marzo del 2015, recibido en el RPDMQ el mismo día, con los cuales hacen entrega al RPDMQ del siguiente entregable:

Componente	Subcomponente	ID	Entregables
C.2 Modernización integral del RP	Subcomp 1. Marco Jurídico	E.07	Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley

Ante lo expuesto solicito se notifique a la empresa fiscalizadora para que procedan a la revisión de dicho entregable según lo establecido en el alcance del contrato 005-2015.

Atentamente:

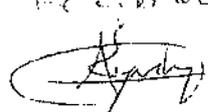


Ing. Marcelo Carrera

**GERENTE DE PROYECTO MODERNIZACIÓN INTEGRAL RPDMQ**  
**ADMINISTRADOR DE CONTRATO No. 019-2014**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ANEXO: Copia oficio No. CMS-RPQ-2015-034  
CD con cinco documentos escaneados del entregable

MCarrera/

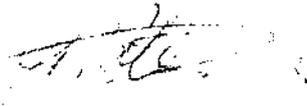
Recibido  
  
1/04/2015 12h25



OFICIO No. CMS-RPQ-2015-034

Quito D.M., 30 de marzo de 2015

Señor  
Marcelo Carrera Riquetti  
Administrador de Contrato  
Registro de la Propiedad de Quito



12/3

Presente.-

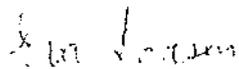
De mi consideración:

Dentro del marco contrato No. 19-2014 del proyecto de "MODERNIZAR DE MANERA INTEGRAL EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", entre los productos que se deben entregar del componente C.2 Modernización integral del RP, Subcomponente 1. Marco Jurídico, se debe entregar el "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley".

En cumplimiento del cronograma establecido, adjunto se servirá encontrar el entregable E.07 "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley".

Por la atención que preste al presente, le anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,



Eva Larsen Montoya  
PROCURADORA CÓMÚN DEL CONSORCIO ARCHIVOS DIGITALES MEB  
SEVENTEENMILE

E



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100