



DEMPILE S.A.
Compañía Consultora Técnica

OFICIO: DEMPILER-RPQ-00063-2015

Quito, 10 de noviembre 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.: Informe sobre matriz de metadatos

Dentro del marco del contrato N° 005-2015 y en relación al cronograma de actividades planteado, respecto que en este período no se ha establecido la entrega de Productos Entregables, es por ello que, la Fiscalización se ha centrado en realizar un acompañamiento y seguimiento a la implementación de los productos entregados con anterioridad, a lo cual, sírvase encontrar el producto denominado: **“Informe sobre matriz de metadatos.”**

Atentamente,


Leonardo Sempértegui V.
GERENTE GENERAL
DEMPILE S.A.


10/11/2015 13h00



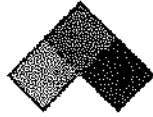
DEMPIL S.A.
Compañía Consultora Técnica

**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

PRODUCTO AL QUE CORRESPONDE:	Se realiza un informe con respecto a la matriz de catálogo de actos que generan folio real Dentro del listado de entregables que se describen en el Contrato no se prevé la existencia de este producto. En virtud de la importancia del contenido de las acciones que se detallan en este informe, se acuerda con el Administrador del Contrato presentar un informe sobre el desarrollo de las mismas.
No. DE ENTREGABLE:	No aplica.
FECHA DE PRESENTACIÓN DEL PRODUCTO POR PARTE DEL CONTRATISTA PRINCIPAL PLANIFICADA EN EL CRONOGRAMA:	No aplica.
FECHA DE PRESENTACIÓN AL FISCALIZADOR DEL PRODUCTO:	No aplica.
FECHA DE ENTREGA DEL INFORME DE FISCALIZACIÓN:	10/11/2015
QUIEN RECIBE EL INFORME:	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:



DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

Dentro de la planeación del Contrato celebrado entre el Registro de la Propiedad y el Consorcio (Contratista Principal) no se prevé la existencia de un producto relacionado con una Matriz que recopile información con respecto a los actos que generan folio real así como otros componentes que se detallan en este informe.

Como parte de la metodología de control jurídico que ha propuesto la fiscalización, el Consorcio desarrolló una matriz de información cuyos campos generales fueron objeto de un informe presentado dentro del período mensual de fiscalización séptimo. Ya que los contenidos de la misma se encontraban en desarrollo por parte del RPQ y el Contratista, se acordó que en el período octavo de fiscalización, se presentaría el resultado final de los contenidos de cada uno de los campos que evalúa la matriz.

En el presente informe se realiza un análisis con respecto al contenido de cada uno de los componentes de la matriz que fueron objeto de una evaluación anterior.

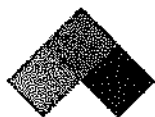
- **Matriz de determinación de nombres de comparecientes.-** Se recoge toda la casuística de registro con el fin de identificar la denominación de comparecientes acto por acto.

El contenido de esta sección se encuentra compuesto por 96 casos de actos o contratos que se inscriben en el registro con la indicación del nombre jurídico que los comparecientes tienen dentro del documento que se inscribe. De la revisión realizada de cada uno de las denominaciones asignadas, se concluye que las mismas se encuentran de acuerdo a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

- **Matriz de metadatos.-** Se analizan los actos registrales identificando los metadatos que se generan en los actos registrales bajo la óptica del folio real.

Se compone por el análisis de 98 casos de actos o contratos que se inscriben en el Registro de la Propiedad. La matriz arroja información con respecto a varios campos, los cuales son los siguientes:

- Subserie.- Identifica la subserie del libro en donde se inscribe el acto o contrato. Esta información es importante para la indexación.
- Cobro por tabla/cobro por derecho.- Identifica si es que el RPQ en la inscripción del acto o contrato lo hace en base a la tabla de valores vigente o en su defecto aplica el concepto de derecho de inscripción.
- Genera transferencia de dominio.- El acto o contrato que se inscribe, es título traslativo de dominio o genera otro tipo de efectos en el folio real.
- Genera gravamen.- Identifica si es que el acto o contrato grava de alguna forma el bien inmueble.



DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

- Observación.- Identifica si es que el acto o contrato genera alguna observación sobre la ficha de folio real.
- Aclara información.- Establece si es que el acto o contrato genera alguna aclaración específica sobre alguna inscripción ya realizada.
- Cierro el folio.- Identifica si es que el folio generado por un inmueble es cerrado para generar unos adicionales tales como división, unificación o aplicación de una PH.
- Sección Tipo de Asiento.- Establece alguna información relacionada al tipo de asiento que genera el acto o contrato. Dentro de esta sección contamos con los siguientes componentes:
 - Titularidad de dominio.- El asiento generado corresponde a un traspaso de dominio.
 - Sucesión por causa de muerte.- El asiento generado corresponde a una sucesión por causa de muerte.
 - Otros derechos reales, gravámenes, prohibiciones, etc.- Se reserva este campo para todos los actos que generan asientos distintos a los de titularidad de dominio así como los de sucesión por causa de muerte.
 - Cancelaciones.- Deja sin efecto asientos anteriores.
- Sección Vincula Folio.- Establece si es que el acto o contrato genera o no genera folio real.
- Los siguientes campos descritos en la tabla corresponde a todos los campos que cada uno de los formularios de inscripción (actas) deben contener en cada caso o contrato con la indicación del tipo de elemento informático que deberá tener el formulario.

De la revisión de cada uno de los casos recogidos en la matriz podemos concluir que los mismos guardan coherencia con los criterios jurídicos homologados entre el Registro de la Propiedad y el contratista principal, así como las disposiciones del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

- **Políticas registrales.-** Se realiza una recopilación de políticas registrales a ser adoptadas en la casuística general de actos que se registran.

En la matriz presentada, se incluyen exclusivamente tres políticas registrales, el Registro de la Propiedad deberá determinar si es que las mismas son suficientes para la operación del sistema.



DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

- **Casuística General.**- Se recoge toda la casuística que se inscriba en el RPQ indicando las áreas generales en las que corresponde cada uno de los casos.

Se incluyen las siguientes áreas:

- Transferencia de dominio.- En donde se agrupan 26 casos.
- Adjudicación.- En donde se agrupan 2 casos.
- Aclaratoria de transferencia.- En donde se agrupan 27 casos.
- Hipoteca.- En donde se agrupan 6 casos.
- Aclaratoria de gravamen.- En donde se agrupan 4 casos.
- Aclaratoria de hipoteca.- En donde se agrupan 4 casos.
- Aclaratoria de cancelaciones.- Que contiene 1 caso.
- Marginación de propiedad.- Que contiene 4 casos.
- Prohibición.- Con 2 casos.
- Rectificación de demanda.- Con 1 caso.
- Aclaración o modificación de PH.- Con 1 caso.
- Rescisión/resolución.- Con 2 casos, el primero como transferencia de dominio y el segundo como gravamen.
- Sentencias varias.- Con 2 casos.
- Cancelación de gravamen.- Con 1 caso.

Se concluye que la agrupación realizada guarda coherencia con los criterios jurídicos homologados así como las disposiciones del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

- **Reglas de negocio.**- Se definen reglas de negocio necesarias para la programación del software registral.

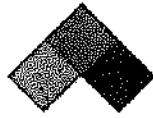
Se incluyen varias reglas de negocio fundamentales para la programación del software. El Registro de la propiedad y la fiscalización en la revisión de los pilotos se cercioraran que estas reglas de negocio sean suficientes y se encuentren aplicadas en el sistema.

- **Glosario.**- Se recoge un glosario de términos registrales de uso común.

El concepto recogido en los términos incluidos es el adecuado. A criterio de la fiscalización, se deberán ampliar este glosario e incluir todos los términos jurídicos que se utiliza en el sistema para mejorar el manejo del mismo.

- **Matriz de vínculos.**- Se recogen los vínculos que existen entre los actos registrales y cómo éstos generan anotaciones bajo la ficha de folio real.

La matriz presentada funciona como la recopilación de los distintos elementos que la ficha de folio real recogerá cuando se presente a los ojos de los usuarios y manipuladores de la misma.



DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

Los campos recogidos son los adecuados para el manejo de la técnica de folio real.

- **Revocatoria.-** Se presenta un esquema general de procesos para aplicar el procedimiento de revocatoria de varios tipos de inscripción.

De la revisión de los procedimientos establecidos, se establece que los mismos guardan coherencia con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano al respecto.

- **Matriz DPH.-** Se representa el formato de ficha que registrará los datos de una Declaratoria de Propiedad Horizontal para generar los nuevos folios correspondientes.
- **Vinculación a folio.-** Se presenta un buscador de los actos que se inscriben pero que no se vinculan a folio.

2. Verificación de cumplimiento de plazos de entrega

No aplica.

3. Verificación de la liquidación económica del producto presentado

No aplica.

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:

Los contenidos de cada uno de los campos que se evalúan en la matriz se encuentran acorde a los criterios jurídicos homologados, así como la normativa aplicable en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

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

Se deberá verificar en el piloto de funcionamiento del sistema, que los elementos recopilados en esta matriz tengan una aplicación directa en el software registral y que el mismo se encuentre programado acorde a las reglas del negocio establecidas.

En la matriz de políticas registrales, se incluyen algunas relacionadas a la programación del sistema. Es necesario que se verifique si es que son suficientes para la programación del sistema.

Así mismo se recomienda al RPQ revisar este componente con el fin de determinar si es que se encuentran incorporadas todas las reglas de negocio necesarias para la programación del software.



DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

A criterio de la fiscalización, se deberán ampliar este glosario e incluir todos los términos jurídicos que se utilizan en el sistema para mejorar el manejo del mismo.

6. Recomendaciones al Contratista

Tomar a esta matriz como una guía fundamental para el proceso de generación de folio real.

7. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO DE FISCALIZACIÓN

Realizar el seguimiento interno en el RPQ para verificar que en el producto final se cumpla lo señalado en la matriz.

8. Observaciones:


En virtud de las necesidades del RPQ y el avance del proyecto, este documento puede ser modificado a futuro.

9. Anexos:

Se anexan los siguientes documentos:

- Matriz analizada (CD)

Atentamente,


Leonardo Sempértegui V.
GERENTE DE PROYECTO
DEMPIL S.A.