

Memorando N° RPDMQ-FCM-2016-068-M

Quito, D.M., 17 de noviembre del 2016

**PARA:** Andrés Eguiguren  
**ADMINISTRADOR CONTRATO N° 019-2014**

**DE:** Patricio Espín M.  
**ADMINISTRADOR CONTRATO DE FISCALIZACIÓN N° 005-2015**

**ASUNTO:** Informe de revisión de entregables E.53

Con base en el oficio N° DEMPIL-EPQ-00128-2016 remitido por la Empresa Fiscalizadora del Contrato N° 019-2014 en relación a la revisión del producto entregable E.53, para su atención, por el presente pongo en su conocimiento el informe de revisión del Entregable E.53 incluyendo las recomendaciones correspondientes.

Atentamente,



**Patricio Espín Mora**

**ADMINISTRADOR CONTRATO DE FISCALIZACIÓN N° 005-2015**

**Adj.:** Copia Oficio N° DEMPIL-EPQ-00128-2016

  
17/11/2016  
16 hoo



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

OFICIO: DEMPILE-RPQ-000128-2016

Quito, 16 de noviembre de 2016.

Señor Ingeniero  
Patricio Espin  
**ADMINISTRADOR DEL CONTRATO N°005-2015  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

*[Handwritten signature]*  
26/11/16  
16:00

De mi consideración,

*Ref.: Entrega de Producto: Informe del Producto E.53*

Dentro del marco del contrato N° 005-2015, adjunto sírvase encontrar el producto denominado: **“Informe de implantación del Sistema de Gestión”**

Se entrega: 2 hojas.

Atentamente,

*[Handwritten signature]*

Leonardo Sempértegui O.  
**PRESIDENTE  
FISCALIZADOR  
DEMPILE S.A.**



**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>	Informe de implantación del Sistema de Gestión
<b>No. DE ENTREGABLE:</b>	E.53
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN DEL PRODUCTO POR PARTE DEL CONTRATISTA PRINCIPAL PLANIFICADA EN EL CRONOGRAMA:</b>	26/08/2016
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN AL FISCALIZADOR DEL PRODUCTO:</b>	11/11/2016
<b>FECHA DE ENTREGA DEL INFORME DE FISCALIZACIÓN:</b>	16/11/2016
<b>QUIEN RECIBE EL INFORME:</b>	Ing. Patricio Espín – 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 trabajo presenta:

- Antecedentes

En los antecedentes se precisa que, el registro de la Propiedad Distrito Metropolitano de Quito en el marco del "Proyecto de Modernización Integral del Registro de la Propiedad" está desarrollando un proceso de modernización, que incluye la desmaterialización de la información, del uso de aplicativos informáticos para la gestión de los procesos registrales, la inclusión de la técnica registral de folio real y la implantación de un Sistema de Gestión basado en la norma ISO 9001:2008 así como Sistema de Gestión de Seguridad de la Información basada en la norma ISO 27.001: 2013.



## DEMPILÉ S.A.

Compañía Consultora Técnica

Se indica que el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito (PRDMQ) se ha comprometido en el mejoramiento continuo de los servicios por lo que ha implantado un Sistema de Gestión de Calidad según lo que establecen las normas de calidad internacionalmente aceptadas y utilizadas, como son la norma ISO 9001: 2008 aplicable al funcionamiento de la organización.

- Sistema de Gestión de Calidad del PRDMQ

En este acápite se esquematiza las actividades prioritarias para la implementación de un sistema de gestión de calidad y se indica las fases que deben ser cumplidas.

En los lineamientos del diagnóstico inicial se empieza justificando, el porqué es necesario contar con un proceso inicial, en el que se diagnostica la situación actual del registro de la propiedad, en cada uno de los aspectos requeridos por la norma ISO 9001 2008; información básica para determinar las áreas en las que se requiere trabajar para optar por la correspondiente certificación.

- Informe de la implementación del Sistema de Gestión de Calidad a la fecha

En este acápite se profundiza en que la implantación de un sistema de gestión de calidad debe tener como base fundamental el diseño y la construcción de una estructura por procesos apoyada por una base documental para alcanzar la satisfacción del usuario.

Se indican los avances realizados en la fase uno en los temas de designación y capacitación del Comité de Calidad. Así como en un el Diagnóstico Inicial o conformación de una Línea de Base correspondiente a la fase dos, con un nivel de cumplimiento del 14.7 por ciento y se indica que la fecha de este informe no se han realizado avances significativos. En la fase tres se presentan como anexos el establecimiento de generación de requisitos documentales obligatorios del sistema, indicando que han presentado una propuesta de documentos obligatorios que han tenido acogida por parte del personal de planificación y que deben ser revisados y adaptados a la realidad del PRDMQ.

En la fase cuatro se han definido Políticas de Calidad y sus Objetivos sin hacer mención a la Planeación Estratégica del Registro ni a su Direccionamiento Estratégico. En la fase cinco se presenta un mapa de macro procesos indicando que "es necesario definir documentos adicionales que necesitan los procesos para su gestión".

Se indica en la fase seis. Estado de implementación, "el proceso se halla en etapa de levantamiento y validación de información". Respecto de las fases siete y ocho, indica que "se espera que estas dos fases se ejecuten hasta mediados de octubre en la que se realizará la primera auditoría interna de terna del sistema de gestión de calidad".

## 2. Verificación de cumplimiento de plazos de entrega

---

Av. Eloy Alfaro y Av. 6 de Diciembre, esquina. Ed. Monasterio Plaza, piso 10

Telfs. (593-2) 6012442 / 6012443

[www.dempile.com](http://www.dempile.com) / [info@dempile.com](mailto:info@dempile.com)

Quito - Ecuador



## DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

El producto se entregó al Registro de la Propiedad del DMQ con fecha 19 de agosto de 2016, por lo que cumple con el plazo establecido en el cronograma.

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

El producto está valorado con un monto de Veinte y ocho mil doscientos ochenta y dos dólares con cuarenta y tres centavos (USD. 28.282,43).

### 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:

El producto presenta el diagnóstico o Línea de Base que se presentó ya, en el informe E-50, mismo que indica el nivel de cumplimiento es del 14.7 % y se indica que "a la fecha de este informe no se han realizado avances significativos". Se ha estructurado la política y los objetivos de calidad sin tomar en cuenta el Direcciónamiento Estratégico o la Planeación Estratégica del Registro de la Propiedad dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Si bien se presenta el diseño de los formatos de los requisitos fundamentales obligatorios del Sistema de Gestión, estos deben ser revisados y adaptados a las necesidades del Registro de la Propiedad.

En el mapa de macro procesos que se presenta se indica que "es necesario definir documentos adicionales que necesitan los procesos para su gestión. Si como se indica en la fase seis:" el proceso se halla en etapa de levantamiento y validación de la información" y no se han ejecutado las dos fases, esto es, la fase siete y ocho ni tampoco la primera auditoría interna de calidad, el sistema gestión no está implantado por lo tanto no procede "El informe implantación del sistema de gestión"

A nuestro juicio el Sistema de Gestión de Calidad no está implantado por lo que no procede "el informe de implantación del sistema de gestión". Si el Consorcio considera que el sistema está implantado debería solicitar a un asesor independiente o al RPDMQ que indique el porcentaje de implantación que se ha logrado al momento (que debería ser superior al 80%), si bien el principal responsable para la implantación del Sistema de Gestión es el Registro de la Propiedad, no se debe olvidar que entre los objetivos del mismo no está establecer sistemas de gestión, por tanto, el Consorcio es el principal responsable por el acompañamiento y por alcanzar la certificación de la calidad es decir por asesorar al Registro de la Propiedad para que cumpla con las exigencias que implante la certificadora.

Por último se debe considerar que la implantación de un Sistema de Gestión de Calidad debe tener como base fundamental el diseño y la construcción de una estructura por procesos apoyada por una base documental para alcanzar la satisfacción del usuario, como bien se dice en el informe pero no se evidencia en ninguna parte la estructura por procesos, ni la base documental (se reporta solamente formatos) peor aún los sistemas de satisfacción de los usuarios.



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

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

Se recomienda que el producto **NO** sea aceptado.

**6. Recomendaciones al Contratista**

Poner en funcionamiento el Sistema Registral para asegurarse y se llena las capacidades de los clientes utilizando la sede electrónica, hasta que esto no se puede hacer no se podrá implantar un sistema de gestión de calidad.

**7. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO DE FISCALIZACIÓN**

Poner en consideración del Administrador del contrato Principal y del Contratista las recomendaciones presentadas en este informe.

**8. Observaciones:**

Ninguna

**9. Anexos:**

Se anexa Cd con documentación analizada

Leonardo Sempértegui O.  
**PRESIDENTE  
FISCALIZADOR  
DEMPILE S.A.**