



## RESOLUCIÓN Nro. RA-RPCC-017-2026

**DR. VÍCTOR HUGO MOLINEROS GALLEGOS**  
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA**

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 225, establece que el sector público comprende entre otras, los organismos y entidades creadas por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado;

**Que**, el artículo 226 de la Carta Magna determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas por la Constitución y la ley.”*;

**Que**, el artículo 227 de la Constitución determina que: *“La administración Pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación participación, planificación, transparencia y evaluación”*, norma que está en concordancia con el inciso segundo del artículo 13 de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos que establece: *“Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional”*;

**Que**, el artículo 265 ibídem manda: *“El Sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”*;

**Que**, el artículo 288 de la Constitución establece que: *“Las compras públicas cumplirán con los criterios eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas.”*;

**Que**, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo, sobre el principio de juridicidad, dice: *“La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código. La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho”*;

**Que**, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, sobre la representación legal de las administraciones públicas, dispone: *“La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”*;



**Que**, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo define al acto administrativo como *“la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo”*;

**Que**, el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece *“el Sistema Nacional de Contratación Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría (...)”*;

**Que**, en el inciso final del artículo 23 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se establece que *“[s]olo en ausencia debidamente justificada de personal técnico especializado en toda la entidad contratante, se podrá contratar estudios previos mediante consultoría, conforme a lo establecido en esta Ley y su Reglamento.”*;

**Que**, el artículo 42 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece que *“La celebración de contratos de consultoría se efectuará, en todos los casos, mediante concurso público, cuando el presupuesto referencial del contrato sea superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$10.000). (...) Los criterios de selección de consultoría serán emitidos en el Reglamento a esta Ley; así como los plazos y términos para cada etapa de la fase precontractual conforme el presupuesto referencial de cada contratación, garantizando la libre concurrencia y la transparencia.”*

**Que**, el artículo 46 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que: *“Las entidades contratantes deberán consultar el Catálogo Electrónico y sus distintas modalidades, previamente a establecer procedimientos de adquisición de bienes y servicios. Solo en caso de que el bien o servicio requerido no se encuentre catalogado se podrá realizar otros procedimientos precontractuales para la adquisición de bienes o servicios, de conformidad con la presente Ley y su Reglamento (...)”*;

**Que**, el artículo 3 del Reglamento General a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública, recoge varias definiciones para efectos de aplicación de la Ley que la reglamenta, entre las que consta la de *consultoría*, que la define así: *“Se refiere a la prestación de servicios profesionales especializados no estandarizados, que tengan por objeto identificar, auditar, planificar, elaborar o evaluar estudios y proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación; además, comprende la supervisión, fiscalización, auditoría y evaluación de proyectos ex ante y ex post, el desarrollo de software o programas informáticos así como los servicios de asesoría y asistencia técnica, consultoría legal que no constituya parte del régimen especial, elaboración de estudios económicos, financieros, de organización, administración, auditoría, investigación y evaluación de la conformidad o certificación.”*;

**Que**, el artículo 17 del Reglamento General a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece que *“Las entidades contratantes deben usar y aplicar de manera obligatoria las herramientas informáticas del Portal de Contratación Pública, disponibles y aplicables, conforme el siguiente detalle: (...) 2. Procedimientos de Régimen Común: (...) b) Concurso público de consultoría; (...)”*;

**Que**, de conformidad el artículo 66 del Reglamento General a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública determina que *“[l]a entidad contratante elaborará e incluirá en cada proceso de contratación la respectiva certificación, a excepción de los procedimientos que no estén obligados a su publicación en el PAC, en la que se hará constar que la contratación se encuentra debidamente planificada y publicada en el Portal de Contratación Pública. La*



certificación de que la contratación no se encuentra en el Catálogo Electrónico aplicará exclusivamente para cuando se trate de contratación de bienes o servicios.”;

**Que**, de conformidad el artículo 72 del Reglamento General a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública determina que “[l]a entidad contratante definirá adecuadamente el objeto de contratación, concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras o prestación de servicios, incluidos los de consultoría, en estricto cumplimiento de los principios de trato justo, igualdad y no discriminación, concurrencia y transparencia. (...)”

**Que**, el artículo 167 del Reglamento General a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece que se procederá a contratar por concurso público los servicios de consultoría “cuando el presupuesto referencial de la contratación sea superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$10.000). La entidad contratante realizará la convocatoria pública a través del Portal de Contratación Pública para que los interesados, habilitados en el Registro Único de Proveedores RUP, presenten sus ofertas.”;

**Que**, el artículo 26 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, establece que son deberes y atribuciones del Registrador de la Propiedad, “(...) como máxima autoridad administrativa del Registro ejercer las facultades legales para el control financiero, administrativo y registral del Registro de la Propiedad”;

**Que**, mediante acción de personal Nro. AP-2025-036 de fecha 13 de febrero de 2025 suscrita por el Dr. Cristian Zamora Matute Alcalde del Cantón Cuenca, designa al Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos con C.I. Nro. 1707009153 como Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca a partir del 13 de febrero de 2025;

**Que**, mediante Informe Técnico IF-JB2026-002, de fecha 16 de enero de 2026, suscrito por la Arq. Janneth Cumandá Banegas Barros, Analista de Mantenimiento e Infraestructura, concluye que “[e]l análisis realizado evidencia que la infraestructura del edificio del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca se encuentra operativa; sin embargo, el crecimiento institucional, la redistribución progresiva de espacios y el incremento de la demanda eléctrica y tecnológica han modificado sustancialmente las condiciones previstas en el diseño original. El sistema eléctrico constituye el componente técnico más crítico y complejo, debido a la evolución de las cargas instaladas, la coexistencia de tomas reguladas y no reguladas, la operación del sistema UPS y del sistema de respaldo energético, así como su directa incidencia en la continuidad del servicio institucional. La redistribución y adecuación de espacios de trabajo requiere ser analizada de manera integral y coordinada con el sistema eléctrico, la infraestructura de datos y las condiciones de salud y seguridad ocupacional, a fin de evitar intervenciones parciales, soluciones improvisadas o incompatibilidades técnicas. La ausencia de estudios técnicos actualizados y articulados limita la capacidad institucional para planificar de forma ordenada futuras intervenciones y elaborar documentos precontractuales técnicamente consistentes. En función de lo expuesto, **se concluye que resulta técnicamente necesario contar con estudios complementarios especializados**, desarrollados bajo un enfoque multidisciplinario, que generen productos definitivos y validados, **como base para la planificación y eventual ejecución de intervenciones en la infraestructura del edificio**” (el énfasis es agregado);

**Que**, mediante INFORME DE INSPECCIÓN DE TANQUE DE DIESEL, realizado por el Ing. Emerson Tintin Cornejo, Analista de SST, de fecha enero de 2026, concluye que el “estado



*actual del tanque representa un riesgo significativo. Se recomienda autorizar de manera inmediata los recursos para la adecuación técnica y física de esta área para evitar incidentes que podrían resultar en pérdidas materiales y humanas irreparables”;*

**Que,** mediante INFORME DE INSPECCIÓN DE SEGURIDAD EN CUBIERTA Y EVALUACIÓN DE RIESGOS PARA TRABAJOS EN ALTURA (FACHADAS), realizado por el Ing. Emerson Tintin Cornejo, Analista de SST, de fecha enero de 2026, concluye que *“No será posible iniciar los trabajos de pintura de fachada bajo las condiciones actuales. La improvisación de anclajes en estructuras no diseñadas para tal fin (como columnas de hormigón sin certificación o vigas metálicas sin cálculo de carga) representa una responsabilidad legal y civil inaceptable para la institución”* y recomienda realizar la *“(…) instalación de Anclajes Certificados (…)*”, *“Colocar una protección contra caídas para el contorno de la cubierta, cuando se realicen visitas o inspecciones al lugar”*, *“Pruebas de Tracción (…)*”, así como el *“Condicionamiento de Pliegos”*

**Que,** mediante INFORME DE NECESIDAD N°: IN-GAD-MI-2026-001 de fecha 23/01/2026, elaborado por la Arq. Janneth Banegas Barros, Cargo: Analista de Mantenimiento e Infraestructura, revisado por la Ing. María Priscila Sigüencia Luna, Responsable Administrativo, y aprobado por la Ing. Mónica Alejandrina Guamán Niveló, Directora Financiera (E), en el mismo se indica que *“de la evaluación del estado actual del edificio institucional y de los informes técnicos existentes que evidencian riesgos y necesidades de intervención, se concluye que la contratación de la Consultoría Especializada para el Levantamiento, Análisis y Elaboración de todos los Estudios Técnicos necesarios para la Readecuación del Edificio del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca es técnica, administrativa y estratégicamente necesaria. La consultoría permitirá contar con estudios integrales, coordinados y debidamente validados que sustenten decisiones estructuradas, evitando adecuaciones improvisadas en las áreas de trabajo y garantizando que los espacios institucionales sean planificados conforme a criterios técnicos, de seguridad y funcionalidad (…)* Adicionalmente, *los estudios técnicos complementarios generados constituirán los insumos habilitantes necesarios para la planificación, contratación y ejecución ordenada de la obra de readecuación, proporcionando a la Entidad documentación técnica suficiente, coherente y sustentada que minimice riesgos, prevenga sobre costos y garantice una adecuada inversión de los recursos públicos (…)*”; se deja constancia que en este documento se ha incluido un ANÁLISIS PRELIMINAR DE MEJOR VALOR POR DINERO, en donde se indica que *“El precio NO representa el mejor valor por dinero y SI requiere priorizar otros atributos”;*

**Que,** consta CERTIFICADO DE REVISIÓN DE PRODUCTOS NORMALIZADOS EN EL CATÁLOGO ELECTRÓNICO No. 007-2026 de fecha 26 de febrero de 2026, suscrito por la Ing. Mónica Alexandra Calderón, Analista de Compras Públicas, en el que se certifica que *“CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO, ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA”*, solicitada en Memorando Nro. RPCC-GAD-2026-0104-M, de fecha 25 de febrero de 2026, NO corresponde a bienes/servicios normalizados disponibles en el Catálogo



*Electrónico (...)", además, certifica que "El código CPC seleccionado por el área requirente y que se detalla a continuación, NO se encuentran restringido y/o forma parte de los servicios disponibles en el Catálogo Electrónico (...)"*;

**Que**, se cuenta con el documento TÉRMINOS DE REFERENCIA, de fecha 02 de marzo de 2026, elaborado por la Arq. Janneth Banegas Barros, Analista de Mantenimiento e Infraestructura, revisado por la Ing. María Priscila Siguencia Luna, Responsable Administrativo, y aprobado por la Ing. Mónica Alejandrina Guamán Niveló, Directora Financiera (E), así como su actualización de fecha 17 de marzo de 2026;

**Que**, mediante Memorando Nro. RPCC-DAJ-2026-0077-M de fecha Cuenca, 24 de marzo de 2026, suscrito por el Mgst. Diego Daniel Cabrera Lanchimba, Director Asesoría Jurídica, ha indicado que *"con el fin de blindar el procedimiento de observaciones por parte de los órganos de control, solicito a usted, en su calidad de delegada del Área Requirente, se sirva emitir un pronunciamiento formal ratificando o rectificando el numeral 9 de los Términos de Referencia"*, esto con relación a que *"se evidencia que en el numeral 9, referente a las "Formas y Condiciones de Pago", se ha determinado que el desembolso se realizará otorgando un "50% en calidad de anticipo y 50% contra entrega de la totalidad del servicio contratado"*;

**Que**, mediante Memorando Nro. RPCC-GAD-2026-0167-M de fecha Cuenca, 24 de marzo de 2026, suscrito por la Ing. María Priscila Siguencia Luna, Responsable Administrativo, y la Arq. Janneth Cumandá Banegas Barros, Analista de Mantenimiento e Infraestructura, han aclarado lo siguiente: *"es preciso aclarar que la forma y condiciones de pago corresponde a un 35% en calidad de anticipo y 65% contra entrega del servicio de la totalidad del servicio contratado, conforme a la normativa vigente."*;

**Que**, mediante INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL ESTUDIO DE MERCADO, de fecha 19 de marzo de 2026, elaborado por la Arq. Janneth Banegas Barros, Cargo: Analista de Mantenimiento e Infraestructura, revisado por la Ing. María Priscila Siguencia Luna, Responsable Administrativo, y aprobado por la Ing. Mónica Alejandrina Guamán Niveló, Directora Financiera (E), en el que se indica que *"El presupuesto referencial es de USD 38.006,77 TREINTA Y OCHO MIL SEIS CON 77/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MAS IVA, (...)"*;

**Que**, mediante CERTIFICACIÓN PAC N° 005-2026 de fecha 23 de marzo de 2026, elaborada y revisada por la Ing. Mónica Alexandra Calderón, Analista de Compras Públicas, certifica que *"una vez revisado el Plan Anual de Contrataciones PAC 2026 del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, la actividad SI consta planificada, de acuerdo al siguiente detalle: 1.- "CONSULTORIA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO ANALISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TECNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACION DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON CUENCA" a ser ejecutado en el cuatrimestre I, bajo el procedimiento de Consultoria-Concurso Publico, con afección a la partida presupuestaria Nro. 5.3.06.01 por un valor de \$ 39.130,43 dólares de los Estados Unidos de América, con código CPC 832120311"*;

**Que**, consta Compromiso Presupuestario No. 0072 de fecha 23/03/2026, elaborado por María Fernanda Rodríguez Cevallos, Responsable de Tesorería y Recaudación, aprobado por la Ing. Mónica Alejandrina Guamán Niveló, Directora Administrativa-Financiera, en cuyo objeto consta: *"EMSIÓN DE CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA PARA EL PROCESO DE "CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO, ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN*



CUENCA, SOLICITADO MEDIANTE Memorando Nro. Memorando Nro. RPCC-GAD-2026-0161-M, SUSCRITO POR ING. PRISCILA SIGUGUENCIA”, por un valor total de \$ 43,707.79;

**Que**, consta Verificación Nro. 006-VAC-2026 *Verificación de la cobertura de los acuerdos comerciales suscritos por el Ecuador*, suscrito por la Ing. Mónica Alexandra Calderón, Analista de Compras Públicas, de fecha 20 de marzo de 2026;

**Que**, mediante Memorando Nro. RPCC-GPS-2026-0059-M de fecha 20 de marzo de 2026, suscrito por la Mgs. Alexandra Pastora Calderón Guillén, Responsable de Planificación y Seguimiento, por el cual “*emite la certificación al Plan Operativo Anual, de acuerdo al siguiente detalle (...)*” en el que en el apartado ‘Actividad’ consta: “*Contratar la Consultoría especializada para el levantamiento, análisis y elaboración de todos los estudios técnicos necesarios para la readecuación integral del edificio del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca*”, por un monto anual de \$45.000, un monto certificado de \$43.707,79, un saldo de \$1292,21;

**Que**, consta el *PLIEGO DE SUBASTA INVERSA ELECTRÓNICA DE BIENES Y/O SERVICIOS*, correspondiente al Código del Proceso: CPC-RPCC-2026-001, cuyo objeto es la “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO, ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA”, de fecha 26 de marzo de 2026, el mismo que contiene también el cronograma del procedimiento, pliegos elaborados por la unidad de contratación pública;

En ejercicio de las facultades y atribuciones determinadas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento; y, 26 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, como máxima autoridad administrativa,

#### **RESUELVO:**

**Artículo 1.- DISPONER Y AUTORIZAR** el inicio de la fase precontractual del proceso para la contratación de la “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO, ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA” a través del procedimiento de Consultoría Signando con el Código Nro. CPC-RPCC-2026-001; de conformidad con Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General de aplicación, y a los informes presentados por la unidad requirente, por un presupuesto referencial de USD 38.006,77 TREINTA Y OCHO MIL SEIS CON 77/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MAS IVA.

**Artículo 2.- DESIGNAR** como responsable de la fase precontractual al Ing. Emerson Tintin Cornejo, Analista de Seguridad y Salud Ocupacional, Nro. Certificación SERCOP: unT8Bzntll;

**Artículo 3.- APROBAR** los pliegos elaborados por la unidad de contratación pública y el cronograma del proceso CPC-RPCC-2026-001 cuyo objeto es el “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO, ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA”, de fecha 26 de marzo de 2026.

**Artículo 4.- CONVOCAR** a todos los proveedores, de manera individual, legalmente capaces



para contratar, a que presenten sus ofertas al proceso de Concurso Público de Consultoría signado con código No. CPC-RPCC-2026-001, cuyo objeto es “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL LEVANTAMIENTO, ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DE TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA LA READECUACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA”.

**Artículo 5.- DISPONER** que la Responsable Administrativa a través de la unidad de compras públicas publique la presente resolución en el Portal COMPRASPÚBLICAS, adjuntando la documentación de soporte pertinente.

**Artículo 6.- DISPONER** a la Jefatura de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, la publicación de la presente resolución en la página WEB del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**ÚNICA.** - En todo lo que no esté previsto en la presente resolución, se estará a lo dispuesto en las normas jurídicas contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional, su Reglamento General y más normas de carácter administrativo dictadas por el SERCOP.

### DISPOSICIÓN FINAL

El presente instrumento rige a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el portal institucional del SERCOP [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec)

Dado en el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca a los veinte y seis días del mes de marzo de dos mil veinte y seis.

**Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos**

**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA**

Elaborado por:	Abg. Juan Sebastián Vásquez <b>Analista Jurídico</b>	
Revisado y aprobado por:	Abg. Diego Cabrera L. <b>Director de Asesoría Jurídica</b>	