



TRÁMITE EXTERNO: **CJ-EXT-2018-13819**
REMITENTE: JAIME ANTONIO RUMBEA DUEÑAS
RAZÓN SOCIAL: ASOCIACION DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE VIVIENDA D
FECHA RECEPCIÓN: 08/08/2018 14:44
NRO DOCUMENTO: APIVE-042-2018
TOTAL DOCUMENTOS: 45 FOJAS
INGRESADO POR: HERLINDA.MENENDEZ

Revisión al estado de su trámite en: <https://gdocs.mta.fuccionjudicial.gob>

Quito, 8 de agosto de 2018
APIVE-042-2018

frc

Señor doctor
Marcelo Merlo J.
Presidente (e)
Consejo de la Judicatura
Presente.-

Re: Solicita revisión de oficio de la Resolución N.º 217-2017 y otros pedidos

De mi consideración:

Jaime A. Rumbea D., ciudadano ecuatoriano y representante legal de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, APIVE, comparezco con la siguiente solicitud:

1. Antecedentes

1. Origen del Problema planteado

1. Mientras la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que los actos de contratación pública se protocolicen, si superan cierta cuantía, también la misma ley expresamente exime a la banca pública de sujetarse a los procedimientos de contratación pública establecidos en esta ley, en materias del giro específico de su negocio.
2. Por tal motivo, no es requisito legal que se protocolice un acto o contrato practicado por los Bancos de origen estatal, salvo que aquello sea parte del giro ordinario de la actividad bancaria.
3. Los contratos de mutuo o préstamo, por lo general no requieren protocolización, salvo que se otorguen con algún tipo de garantía, sea hipotecaria (que se inscribe en el Registro de la Propiedad) o prendaria (que se inscribe en el Registro Mercantil).
4. Cuando se celebra una compra venta con crédito hipotecario, tal préstamo generalmente se incorpora en la misma escritura de compra venta, siendo el acto principal, la compra venta.
5. Al ser una compra venta entre un comprador del sector privado y un vendedor del sector privado, no se trata de un acto celebrado por entidades del sector público. La participación accesoria del Banco del IESS, en el caso de contratos hipotecarios, no altera la naturaleza del contrato de compra venta entre privados. Por tanto, no existe obligación legal de que los contratos de compra venta de inmuebles, con crédito hipotecario del BIESS, sean sorteados.
6. Precisamente por ello, durante varios años (de 2011 a 2018), no se exigía sortear en qué notaría se cerrará una escritura de compra venta, sin que se haya incumplido el artículo innumerado que sigue al Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador



APIVE

artículo 19 de la Ley Notarial (este artículo exige un sorteo de notaría en la jurisdicción donde se celebre un contrato del sector público).

7. Además de ser apegado a Derecho, permitir que cualquier notario protocolice la escritura de compra venta agiliza la compra de inmuebles:

1. Todo trámite de compra venta comúnmente es delegada a estudios jurídicos contratados por el BIESS, pero una vez catastrada la compra venta, el expediente debe viajar a la Dirección Provincial respectiva a sorteo

2. Los sorteos no se realizan todos los días: una escritura puede estar lista, pero debe esperar al día del sorteo para poder ir a la notaría.

3. El sorteo exige que el notario sea del cantón donde está el bien. Esto es un problema especialmente al comprar bienes ubicados en un cantón, pero donde ambas partes (comprador y vendedor) trabajan o viven en otro (por ejemplo, una compra en Daule o Samborondón, no puede ser otorgada ante un notario de Guayaquil; o un bien ubicado en Rumiñahui no puede ser transado en Quito.

4. En cantones grandes, hay tantas notarías que puede salir "sorteada" una notaría ubicada lejos de ambas partes o aún lejos del inmueble. Por ejemplo, una compra venta en La Floresta puede salir sorteada para notarías en Calderón.

8. El BIESS tiene varios estudios que confirman la inconveniencia de sortear notarías, por el tiempo que toma para formalizar un crédito ya otorgado por dicha entidad, pero que exige esperar la inscripción de una escritura que tarda más de lo normal, por un requisito no legal.

9. Lamentablemente, a partir del 11 de abril de 2018, el señor Gerente General del BIESS ha dispuesto volver al sistema de sorteo de notarías, que se aplicó entre 2009 y 2011 y fue discontinuado por inconveniente.

10. Desde entonces, los tiempos de formalización de los créditos del BIESS se han incrementado, y el número y monto de colocaciones ha disminuido, pese a que, tras la consulta popular, se derogó la llamada "Ley de Plusvalía", lo que incrementó la demanda de inmuebles, como se demuestra con el aumento de créditos de otros bancos (privados).

11. Me permito plantear este problema a su conocimiento, y por su intermedio al Pleno del Consejo, debido a que esta disposición se fundamenta en dos decisiones puntuales que adoptó el cesado Consejo de la Judicatura anterior, como explico a continuación.

2. **El Reglamento de sorteos de Notarías**

1. El 30 de Noviembre de 2017, el cesado Consejo de la Judicatura expidió, mediante Resolución N° 217-2017, el Reglamento del

Km. 2,5 vía Samborondón, Cda. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador

Sistema de Sorteos de Notarías para Contratos Provenientes del Sector Público, norma publicada en el Registro Oficial N° 160 de 15 de enero de 2018.

2. Esta norma abre la posibilidad de discrecionalidad por parte de cualquier funcionario público para ordenar sortear actos o contratos a ser protocolizados, arbitrariamente y sin fundamento (o incluso, como en este caso, con fundamentos en contra de su decisión), pese a no ser contratos que la Ley Notarial exige sortear:

"Art. 1.- Objeto.- Regular el sorteo de notarías para contratos que provengan del sector público y empresas públicas, a través de un sistema informático implementado por el Consejo de la Judicatura, para uso obligatorio de las Direcciones Provinciales en la jurisdicción donde estos se realicen. Dicho sistema de sorteo será utilizado tanto para los contratos cuyo sorteo de notaría es obligatorio de acuerdo a la ley, así como para los contratos que se presenten a sorteo de notaría por solicitud voluntaria de las instituciones públicas." (Resaltado me pertenece).

3. La solicitud voluntaria del BIESS de someter a sorteo contratos que no requieren sorteo se fundamenta en la Resolución arriba citada, **por lo cual es indispensable su reforma, para evitar la arbitrariedad de cualquier autoridad.**
4. La Resolución N° PLE-CPPCCS-T-O-037-04-06-2018 que cesó a las autoridades anteriores del Consejo de la Judicatura halló que dicha entidad no satisfizo el Parámetro 2: Cumplimiento de la Ley, porque en el Indicador 1: Cumplimiento normativo, adoptó normas sobre mejoramiento y modernización incompatibles con los artículos 181 y 227 de la Constitución de la República y 264 del Código Orgánico de la Función Judicial, que exigen transparencia y eficiencia en esta normativa.
5. Haber permitido que el Sistema de Sorteo de Notarías se pueda invocar y utilizar, no sólo para lo que la ley obliga, sino también para lo que la ley no manda, implica una discrecionalidad y aplicación a conveniencia similar a las halladas en otros casos de Resoluciones y Reglamentos adoptados por el Consejo cesado.

3. El Sistema de Sorteos de Notarías

1. La aplicación parcial e interesada del principio de transparencia se verifica en el propio sistema de sorteo de notarías, por varios motivos:
 1. Este sistema, de cara al ciudadano, sólo permite buscar los resultados de sorteos por notaría, pero no muestra estadísticas de quiénes resultan "sorteados" con más frecuencia o con mayores cuantías.
 2. No se conoce en qué plataforma o lenguaje de programación está levantado el sistema de sorteo de notarías, ni tampoco su nivel de estabilidad o confiabilidad.

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador



APIVE

3. No hay un registro de funcionamiento, intermitencias o "caídas del sistema", ni se conoce el horario de funcionamiento del sistema.
 4. Nunca se ha practicado una auditoría informática externa del Sistema de Sorteos de Notarías.
 5. No se puede saber cuántas personas tienen contraseña y permisos para realizar sorteos, consultarlos o actualizar su estado (entre sorteado, en proceso, firmado, terminado o dado de baja).
 6. El sistema no excluye automáticamente a notarios que deben excusarse por conflicto de intereses (si tienen relación con alguna de las partes).
 7. El sistema no recibe ni procesa solicitudes electrónicas de sorteo, sino sólo solicitudes físicas ingresadas a la Dirección provincial respectiva.
2. Lo que sí permite ver el Sistema de Sorteos de Notarías es el nombre de las partes contratantes, de modo que cualquier ciudadano puede buscar y obtener información sobre la compra o venta de inmuebles por parte de otros particulares, lo que vulnera su derecho a la privacidad de su información personal. El efecto más grave de someter a sorteo un contrato entre privados es que los vuelve susceptible de riesgos por volverse pública su información.
 3. La evaluación realizada por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social Transitorio (CPCCS-T) determinó también que el cesado Consejo de la Judicatura actuó de manera sesgada, parcializada y con ello incumplió su mandato legal y constitucional, en el procedimiento de selección y nombramiento de notarios regulado mediante Resolución N° 261-2014 de 15 de octubre de 2014, encontrando relaciones de parentesco con funcionarios o autoridades superiores, así como inclusive otorgamiento sorprendentemente repetitivo a favor precisamente de ex servidores judiciales, tanto del Consejo de la Judicatura como del Registro de la Propiedad de Quito, donde antes trabajaba el señor Guido Desiderio Mantilla Jácome, posterior asesor del Presidente cesado del Consejo de la Judicatura. Con este antecedente, no sería extraño que los notarios "preferidos" en el nombramiento, hayan también resultado "favorecidos" con más actos a protocolizar, o con aquellos actos de mayor cuantía.
 4. Precisamente por la falta de transparencia y de auditorías informáticas externas, no es posible demostrar si el sistema es susceptible de ser adulterado, pero la propia evaluación practicada por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social Transitorio (CPCCS-T) encontró incorrecciones o capacidad de adulteración en otros sistemas informáticos contratados o desarrollados por el mismo Consejo cesado, que incluso manejan asuntos más sensibles como los procesos judiciales y la selección de jueces y otros servidores judiciales.

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdl. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador

5. En cualquier caso, el sistema en sí mismo está diseñado para sortear contratos de contratación pública, como se puede ver en el Formulario único para sorteo de notarías para contratos provenientes del sector público disponible en la misma página del Sistema de Sorteos Notariales.

4. **La disposición de sorteo de notarías en créditos del BIESS**

1. El 11 de abril pasado, mediante Oficio N° BIESS-OF-GGEN-0393-2018, el Gerente General del BIESS pidió al entonces Director General del Consejo de la Judicatura (cesado dos meses después) que someta los contratos de créditos del BIESS al Sistema de Sorteos de Notarías. Como ya se dijo, esta solicitud no sería posible si la Resolución N° 217-2017 no permitiera que cualquier servidor público, decida, discrecionalmente, congestionar el sistema de sorteos de notarios con más casos que no están dentro del artículo innumerado que sigue al artículo 19 de la Ley Notarial.

2. Esta solicitud solamente citó el principio de cooperación entre instituciones públicas, que consta en el artículo 227 de la Constitución, no invoca ninguna otra norma. Esto implica que su petición no está suficientemente motivada. La solicitud tampoco fundamenta técnicamente la conveniencia de volver al método de sorteo de notarías, método que fue descartado en 2011 por ineficiente, costoso, innecesario y contrario a Derecho.

3. En dicha solicitud, el Gerente General del BIESS solicita al Consejo de la Judicatura que ambas entidades suscriban un convenio interinstitucional para llevar a cabo su voluntad de someter a sorteos los contratos de crédito que suscribe el BIESS. Hasta donde conocemos, no se ha suscrito ningún convenio, pese a ello, desde abril ya se están realizando estos sorteos al margen de la ley, pero amparados en la capacidad voluntaria que permite la antedicha Resolución N° 217-2017.

4. A cargo de cumplir esta disposición, designó a Diego Torres Saldaña, involucrado en hechos como: compra de patrulleros oficiales,¹ compra de 150 caballos policiales,² denuncia penal a 29 indígenas de Saraguro,³ pretendido clausura de la Fundación Acción Ecológica⁴ y otros casos del gobierno anterior.

5. Como consecuencia de la solicitud del Gerente General del BIESS (Oficio N.º BIESS-OF-GGEN-0393-2018) y haciendo referencia a un criterio jurídico contenido en un Oficio N.º BIESS-OF-CJUR-0068-2018 (documento al que no hemos tenido acceso pero se asume

¹ <https://www.eluniverso.com/noticias/2016/08/06/nota/5727081/nota-direccion>

² <http://www.planv.com.ec/investigacion/investigacion/la-polemica-compra-150-caballos-policiales>

³ <https://conaie.org/2017/07/14/caso-saraguro-audiencia-juzgamiento-delito-paralizacion-publica-se-reactiva/>

⁴ <http://www.accionecologica.org/component/content/article/2056-2016-12-20-23-42-51>

estaría suscrito por el coordinador jurídico del BIESS, Ab. Diego Torres Saldaña), y sin más motivación ni disposición superior, el ex Director General del Consejo de la Judicatura, Tomás Alvear Peña, dispuso, mediante **Memorando circular-CJ-DG-2018-0304-MC** (trámite CJ-INT-2018-11450) de 11 de mayo de 2018, que todos los entonces directores provinciales apliquen el Sistema de Sorteos de Notarías para los contratos de compra venta de inmuebles de particulares. Esta disposición no hace referencia a convenio interinstitucional alguno, ni a disposición del Pleno, ni revoca ni deja sin valor los criterios que sobre el tema ya había adoptado esta institución antes:

6. En efecto, el que sortear contratos de compra venta entre privados no es mandato legal ya fue respondido por el Procurador General del Estado en 2011, mediante Oficio N° 00911 de 16 de marzo de 2011, documento que fue mencionado también en un análisis que realizó el Consejo de la Judicatura y consta en el Memorando N° DNAJ-2012-202 de 25 de abril de 2012 suscrito por la entonces Directora Nacional de Asesoría Jurídica del primer Consejo de la Judicatura posterior a la consulta popular de 2011. Acompañó a esta solicitud ambos documentos, pese a que los mismos reposan en sus archivos.
7. También es evidente que no es requisito legal sortear la notaría que protocolizará un contrato de compra venta de inmueble suscrito entre privados que contenga, de manera accesoria, un crédito hipotecario, en el hecho de que todos los contratos suscritos, sin mediar sorteo notarial alguno, durante 2011 a 2018, no sólo que se han inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad de cada cantón, durante todos estos años, sino que además, han venido cumpliéndose por las partes y gozan de pleno vigor. Ninguna parte, ni compradora ni vendedora, han alegado nulidad alguna por no haber mediado sorteo de notario;⁵ ni el haber suscrito ninguna de esas escrituras en su momento, por parte del BIESS, ha sido observado por Contraloría General del Estado, en ninguno de sus informes.⁶

⁵ Para esta afirmación, hemos investigado en el sistema SATJE de la Función Judicial todos los juicios civiles en que el BIESS es parte procesal, sea como actor o como demandado, encontrando que en ninguno se alega, ni se concede, nulidad de escritura pública por ausencia de sorteo.

⁶ Para esta afirmación, se han analizado los siguientes informes aprobados:

1. Informe N° DAPAyF-0021-2017 Examen especial a las operaciones administrativas y financieras en el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, por el período comprendido entre el 1 de julio de 2013 y el 31 de julio de 2016, aprobado el 1 de junio de 2017: <http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=50615&tipo=inf>
2. Informe N° DNA3-0010-2018 Examen Especial a la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los sistemas informáticos utilizados para la concesión y administración de créditos hipotecarios, y a los contratos de tecnología de la información relacionados,, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 30 de abril de 2017, aprobado el 27/04/2018: <http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=52860&tipo=inf>
3. Informe N° DAPAyF-0025-2016 Auditoría de Gestión al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS. Desde el 1 de enero de 2014 Hasta el 31 de octubre de Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador

2015 aprobado el 9 de junio de 2016:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=43125&tipo=inf>

4. Informe N° DAI-AI-0545-2016 Examen especial sobre las inconsistencias encontradas en el contenido y firmas del acta del comité de auditoría No. 003-CA-BIESS-2012 de 6 de marzo de 2012, remitida por los auditores internos del BIESS a la secretaria general, mediante memorandos BIESS-E-AUIN-026-2013 de 25 de febrero de 2013 y BIESS-E-AUIN-017-2014 de 28 de enero de 2014, aprobado el 22 de enero de 2016:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=43677&tipo=inf>
5. Informe N° DAI-AI-0704-2016 Examen especial a los procesos precontractuales, contractuales y ejecución de los contratos LICBS-BIESS070-2011, SIE-BIESSA232-2011, LICBS-BIESS-002-2012, suscritos por el BIESS con Tata Solution Center y Tata Consultancy Services. Desde el 1 de enero de 2011 Hasta el 31 de diciembre de 2013, aprobado el 21 de enero de 2016: <http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=44423&tipo=inf>
6. Informe N° DAI-AI-0977-2016 Examen especial a los procesos de contratación de servicios profesionales para el avalúo y legalización de los préstamos hipotecarios, en la gerencia de operaciones y demás unidades relacionadas. Desde el 1 de enero de 2014 Hasta el 31 de diciembre de 2015, aprobado el 14 de septiembre de 2016:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=45141&tipo=inf>
7. Informe N° DATI-0011-2015 Examen especial a los procesos precontractual, contractual, ejecución y entrega recepción de bienes y servicios de los contratos tecnológicos suscritos por la Dirección de auditoría de tecnología de la información del BIESS. Desde el 1 de enero de 2013 Hasta el 31 de diciembre de 2014, aprobado el 27 de julio de 2015:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=27296&tipo=inf>
8. Informe N° DAPAyF-0018-2015 Examen especial al cumplimiento de la resolución JB-2012-2122 emitida por la Junta Bancaria. Desde el 13 de marzo de 2012 Hasta el 30 de abril de 2015, aprobado el 27 de agosto de 2015:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=27652&tipo=inf>
9. Informe N° DAI-AI-0160-2016 Examen Especial al proceso de registro y control de los fondos recibidos en administración. Desde el 1 de enero de 2014 Hasta el 31 de diciembre de 2014, aprobado el 15 de enero de 2016:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=31164&tipo=inf>
10. Informe N° DAI-AI-0737-2016 Examen especial al proceso de gestión documental y archivo institucional de la Secretaria General. Desde el 1 de enero de 2014 Hasta el 31 de diciembre de 2014, aprobado el 25 de abril de 2016:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=44553&tipo=inf>
11. Informe N° DAI-AI-0886-2016 Examen Especial al proceso de ejecución presupuestaria del BIESS 2014. Desde 1 de julio de 2013 Hasta 30 de junio de 2015, aprobado el 30 de junio de 2016: <http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=45349&tipo=inf>
12. Informe N° DAPAyF-0004-2015 Examen especial a la constitución, entrega y uso de fondos de los fideicomisos del BIESS y al fideicomiso mercantil de inversión y administración para promoción y el desarrollo del mercado inmobiliario, FIAIDMI, aprobado por el Consejo Directivo del IESS en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2009. Desde 11 de mayo de 2009 Hasta 25 de junio de 2013, aprobado el 30 de diciembre de 2014:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=23655&tipo=inf>
13. Informe N° DATI-0006-2015 Examen especial a la fase preparatoria, precontractual, contractual y ejecución para la adquisición del Sistema Integrado de Gestión Bancaria para la dirección de auditoría de tecnología de la información del BIESS. Desde el 1 de enero de 2011 Hasta el 31 de diciembre de 2013, aprobado el 07 de mayo de 2015:
<http://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=25743&tipo=inf>

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador

5. **Eficiencia de la Función Judicial y de la Administración Pública**

1. La decisión unilateral, no dialogada, inmotivada, inconsulta e ineficiente del Gerente General del BIESS de someter contratos privados al proceso de sorteo, sin duda congestiona excesivamente el Sistema de Sorteo de Notarías, lo cual redundando en una demora en la eficiencia de la Función Judicial y distrae a los servidores judiciales de sus tareas naturales. El Consejo de la Judicatura está obligado a velar por la eficiencia de la Función Judicial.
2. Además, esta decisión demora la colocación de créditos del BIESS, lo que ha provocado que más compradores accedan a créditos hipotecarios ante instituciones privadas, como demuestro con recortes de prensa que acompañó a esta solicitud.
3. La eficiencia del BIESS, en el servicio de colocación de crédito hipotecario, se mide con la cantidad y montos de créditos efectivamente formalizados. Hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad, la compra venta no se ha formalizado ni el crédito se ha concretado.
 1. En el primer semestre de 2017, el BIESS entregó \$408,2 millones.
 2. En el primer semestre de 2018, el BIESS entregó \$395,6 millones.
4. Este descenso es mayor desde la disposición de mayo pasado de sortear notarías,⁷ no a que exista menos demanda de crédito o de comprar viviendas, pues la banca privada ha colocado 36% más en el primer semestre de este 2018, que en el primer semestre del 2017.⁸
5. Como expuse antes, entre 2011 y 2018, el BIESS no exigía que los contratos de compra venta entre particulares sean sorteados, lo que disminuía el tiempo de espera entre la solicitud del crédito y la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. Esta y otras medidas, redujeron en mucho el tiempo de espera para colocar créditos (con la consecuente dinamización del sector construcción):
 1. En el primer semestre de 2014, se alcanzó un promedio de 89 días para formalizar un crédito hipotecario.⁹
 2. Para 2015, este nivel de eficiencia se pudo inclusive clasificar por provincias, llegando a récords como otorgamiento de créditos hipotecarios en 30 días, en las ciudades de Cuenca o Manta.¹⁰

⁷ "Menos crédito deprime más a la construcción", artículo de Diario Expreso de 19 de julio de 2018. Recuperado de: <https://www.pressreader.com/ecuador/diario-expreso/20180719/281809989678773>

⁸ "Banca privada gana mercado en créditos hipotecarios en el Ecuador", artículo de Diario El Comercio de 1 de agosto de 2018. Recuperado de: <https://www.elcomercio.com/actualidad/bancaprivada-mercado-hipotecarios-creditos-ecuador.html>

⁹ Boletín de prensa del BIESS: "Biess gestiona los primeros mil créditos hipotecarios en menos de 89 días", publicado el 17 de julio de 2014. Recuperado de: <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2014/07/17/-biess-gestiona-los-primeros-mil-creditos-hipotecarios-en-menos-de-89-dias>

6. Como efecto de esta decisión unilateral de sortear contratos de compra venta que suscriben particulares, los tiempos promedio de colocación de créditos ha vuelto a los niveles del pasado: Mientras la banca privada tardaba en promedio 60 días (dos meses) en otorgar un crédito hipotecario, el BIESS, antes de estandarizar procedimientos (fábrica de créditos) y de permitir a cada cliente o constructora elegir la notaría de su preferencia, tenía un promedio de 180 días (6 meses),¹¹ lo que perjudicaba tanto a ciudadanos que buscan acceder a créditos y vivienda, como a constructoras, amén de obreros y más mano de obra vinculados, directa o indirectamente, al sector de la construcción.
7. Tras el análisis legal que incuestionablemente hace innecesario sortear notarías para protocolizar contratos de compra venta, y la inconveniencia logística de sortear, tanto para el BIESS como institución, como para sus clientes y los promotores inmobiliarios, quedan pocos motivos para explicar las razones para volver al método de sortear notarías.
8. La Constitución, en su artículo 85, manda que toda política pública prevalezca el interés general por sobre el interés particular, y su artículo 424 dispone que toda autoridad pública debe velar porque se respete la Constitución.

6. **Reparación por las incorrecciones detectadas por el CPCCS-T**

1. La Resolución N° PLE-CPCCS-T-O-037-04-06-2018 cesó al Consejo de la Judicatura por haber encontrado que incumplió, entre otras, sus obligaciones de: equidad en el nombramiento de notarios,¹² buena gestión de recursos públicos al contratar sistemas informáticos,¹³ transparencia al operar sistemas informáticos,¹⁴ discrecionalidad y conveniencia en los mecanismos de "modernización" de la justicia para "ocultar irregularidades en procesos"¹⁵ y, en general, incumplir con el principio de transparencia de sus propias actuaciones.¹⁶
2. Estas prácticas realizadas desde el nombramiento de los consejeros cesados, vulneró y continúa vulnerando, varios derechos constitucionales, de varios perjudicados, incluyendo a compradores y vendedores de inmuebles financiados por el BIESS. Estos derechos son:

¹⁰ Entrevista de Revista CLAVE a Víctor H. Villacrés, entonces Presidente del Directorio del BIESS, de 4 de diciembre de 2015. Recuperado de: <https://www.clave.com.ec/2015/12/04/biess-1-340-millones-en-hipotecarios-para-2015/>

¹¹ "El BIESS busca la forma de agilizar los hipotecarios", artículo de Diario El Comercio de 2018. Recuperado de: <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-busca-forma-de-agilizar.html?val=false>

¹² Resolución N° PRE-CPCCS-T-O-037-04-06-2018, pág. 68.

¹³ Resolución N° PRE-CPCCS-T-O-037-04-06-2018, pág. 50.

¹⁴ Resolución N° PRE-CPCCS-T-O-037-04-06-2018, pág. 107.

¹⁵ Resolución N° PRE-CPCCS-T-O-037-04-06-2018, pág. 46.

¹⁶ Resolución N° PRE-CPCCS-T-O-037-04-06-2018, pág. 98.

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador



APIVE

1. Derecho a la libre contratación: Constitución, art. 66.16.
2. Derecho elegir libremente servicios públicos y privados: Constitución, art. 52 y 66.25.
3. Derecho a la privacidad de la información personal: Constitución, art. 66.19.
4. Derecho al debido proceso: Constitución, art. 76.
5. Derecho a la seguridad jurídica: Constitución, art. 82.
6. Derecho a una Administración Pública eficaz: Constitución, art. 226
7. Derecho a participar en la emisión de normativa: Constitución, art. 100.
8. Derecho a participar y fiscalizar actos públicos: Constitución, art. 61.
9. Derecho al debido proceso: Constitución, art. 76.
3. Que los perjudicados concretos en particular, y la ciudadanía en general, reciban un remedio por sus derechos vulnerados no se agota solamente en la destitución de las autoridades que excedieron su poder, sino que existe la obligación de las instituciones públicas para remediar o reparar aquellos hechos que causaron el daño.
4. En este caso, la entidad llamada a remediar los perjuicios causados es el propio Consejo de la Judicatura, con su integración actual, para resolver los perjuicios incurridos y evitar que se repitan estos hechos en perjuicio de otras personas.

2. Fundamentos de Derecho

1. Normas que fundamentan esta solicitud

1. Derecho de petición: Constitución, art. 66.23.
2. Deber del Consejo de la Judicatura de velar por la eficiencia de la Función Judicial: Constitución, art. 181.5 y Código Orgánico de la Función Judicial, art. 264.4.
3. Atribución de toda autoridad pública para revisión de oficio de sus actos: Código Orgánico Administrativo, art. 132.

2. Normas incumplidas por el Consejo de la Judicatura cesado

1. Deber de que en la formulación de políticas públicas prevalezca el interés general por sobre el interés particular: Constitución, art. 85.
2. Deber de buscar la eficiencia en la Administración Pública: Constitución, art. 226.
3. Interdicción de que los actos normativos soliciten requisitos adicionales a los previstos en ley: Código Orgánico Administrativo, art. 131.3.

3. Peticiones

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador



Con todos estos antecedentes y fundamentos, solicito a su autoridad, y por su intermedio al Pleno del Consejo de la Judicatura, lo siguiente:

1. Que se reforme el art. 1 de la Resolución N° 217-2017, para remover la discrecionalidad que permite a cualquier servidor público someter a sorteo actos o contratos que no tienen obligación legal de ser sorteados.
 2. Que se disponga al Director General del Consejo de la Judicatura, Ab. Juan Vizqueta R., que deje sin valor el Memorando circular-CJ-DG-2018-0304-MC firmado por el ex Director General, Tomás Alvear, para que se deje de someter a sorteo de notarios los contratos de compra venta de inmuebles.
 3. Que se oficie a todos los notarios del país para informar que no se podrá sortear actos o contratos que la ley no obligue a ser sorteados.
 4. Que se revoque o de por terminado cualquier convenio con el BIESS que permita sortear notarios para protocolizar actos entre privados.
 5. Que se rechace cualquier solicitud del BIESS tendiente a crear nuevos requisitos adicionales para la formalización de contratos de compra venta.
 6. Que se disponga una auditoría informática externa al Sistema de Sorteo de Notarías.
 7. Que se disponga a quien corresponda estudiar la estadística de sorteo de actos entre notarios, con el fin de conocer si el sistema sortea con sesgo.
 8. Finalmente, solicito cita, para que el Pleno nos reciba personalmente para explicar en 15 minutos los efectos que esta decisión del Consejo destituido irroga en los constructores, promotores inmobiliarios, afiliados y jubilados.
4. **Adjunta documentos**
1. Copia de mi cédula y papeleta de votación.
 2. Copia de mi nombramiento como representante legal de APIVE.
 3. Copia simple del Oficio N° 00911 de 16 de marzo de 2011, por el cual el Procurador General del Estado absuelve la consulta que realiza el BIESS sobre la calidad de privados de los recursos que maneja y de la necesidad de sorteo de notarías para la firma de escrituras de compra venta entre privados, donde interviene el BIESS para otorgar el crédito hipotecario que financia la compra.
 4. Copia simple del Memorando N° DNAJ-2012-202 de 25 de abril de 2012, que confirma que los contratos de compra venta entre particulares no requieren ser sometidos a sorteo.
 5. Copia simple del Oficio N.º BIESS-OF-GGEN-0393-2018 de 11 de abril de 2018 que somete a sorteo los contratos de compra venta entre particulares.
 6. Varios recortes de prensa que evidencian la demora en colocación de créditos hipotecarios por parte del BIESS y el incremento de créditos hipotecarios por parte de bancos privados:

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdl. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2

Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador



APIVE

1. "Menos crédito deprime más a la construcción", artículo de Diario Expreso de 19 de julio de 2018. Recuperado de: <https://www.pressreader.com/ecuador/diario-expreso/20180719/281809989678773>
2. "Banca privada gana mercado en créditos hipotecarios en el Ecuador", artículo de Diario El Comercio de 1 de agosto de 2018. Recuperado de: <https://www.elcomercio.com/actualidad/bancaprivada-mercado-hipotecarios-creditos-ecuador.html>
3. Boletín de prensa del BIESS: "Biess gestiona los primeros mil créditos hipotecarios en menos de 89 días", publicado el 17 de julio de 2014. Recuperado de: <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2014/07/17/-biess-gestiona-los-primeros-mil-creditos-hipotecarios-en-menos-de-89-dias>
4. Entrevista de Revista CLAVE a Víctor H. Villacrés, entonces Presidente del Directorio del BIESS, de 4 de diciembre de 2015. Recuperado de: <https://www.clave.com.ec/2015/12/04/biess-1-340-millones-en-hipotecarios-para-2015/>
5. "El BIESS busca la forma de agilizar los hipotecarios", artículo de Diario El Comercio de 2018. Recuperado de: <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-busca-forma-de-agilizar.html?val=false>

5. Notificaciones

1. Notificaciones que me correspondan, recibiré en el email info@apive.org, o en la casilla judicial 3220 de la Función Judicial en Quito.

Muy atentamente,
APIVE

Jaime Rumbear Dueñas
Representante Legal
CC 0912071040

Con copia:

Dr. Aquiles Rigai, Consejero de la Judicatura encargado
Ab. Zobeida Aragundi, Consejera de la Judicatura encargada
Dra. Angélica Porras, Consejera de la Judicatura encargada
Ab. Juan Pablo Albán, Consejero de la Judicatura encargado
Dr. Julio C. Trujillo V. Presidente, Consejo de Participación Ciudadana y Control Social - Transitorio

Km. 2,5 vía Samborondon, Cdla. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2
Telf. 2839000 - Ext.: 1119

info@apive.org
www.apive.org
Guayaquil-Ecuador