



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

PICHINCHA - ECUADOR  
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec  
secretaria@pedrovicentemaldonado.gob.ec



*Secretaría General*  
*Revisar el presente documento*  
*2022-10-11*

**MEMORANDUM**

**N°:** MEM-6-CAO-22  
**Para:** ALCALDIA-(ALC)  
**De:** CONCEJAL - OÑATE FLORES ARSENIO EUDORO-(CAO)  
**Fecha:** 3 de Octubre de 2022  
**Asunto:** REMITO PROYECTO DE REFORMA A LA CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE NORMA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN CONCURRENTES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.

Estimado Alcalde.

Para los fines pertinentes sírvase encontrar adjunto el PROYECTO DE REFORMA A LA CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE NORMA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN CONCURRENTES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.

A fin de que sea analizado en la Comisión respectiva.

Atentamente,

*[Signature]*  
Ing. Arsenio Oñate  
Concejal del cantón Pedro Vicente Maldonado

*Sul- 7259- 120-22*  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO  
ALCALDIA DE PEDRO VICENTE MALDONADO  
05 OCT 2022

*Sul-1326-56-22*  
*(SC) Por favor remita a la Comisión pertinente para su debido analisis.*  
*11-10-2022*

*Rocio* hora: *9:49*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO  
**RECIBIDO**  
**12 OCT 2022**  
SECRETARIA DE COMISIONES  
Firma *[Signature]* Hora *8:18*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO  
**RECIBIDO**  
**11 OCT 2022**  
SECRETARIA GENERAL  
Firma *[Signature]* Hora *13:36*



**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE  
NORMA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN CONCURRENTES Y  
FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO  
VICENTE MALDONADO 07-2017.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al Gobierno Central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

Los Registros de la Propiedad y Mercantil se financian con el cobro de los aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte de los presupuestos de los respectivos municipios, y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su orden. Los aranceles que cobren las demás entidades públicas y privadas por la administración de sus bases de datos públicos, se mantendrán como parte de sus respectivos presupuestos.

El Registro de la Propiedad es parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos de la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros; y con el objeto de coordinar el intercambio de información de los registros de datos públicos. En el caso de que entidades privadas posean información que por su naturaleza sea pública, serán incorporadas a este sistema.

En virtud de las competencias que goza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, tal como lo dispone la Constitución y el COOTAD, tiene la facultad de Reformar ordenanzas que de acuerdo a la realidad social, económica y cultural de su jurisdicción para aplicar los rubros por tarifas de aranceles del Registro de la Propiedad, y que el costo sea real y suficiente tanto para el pago por parte del usuario como el financiamiento, administración y mantenimiento del Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad ha tenido dos reformas desde su creación y establecimiento de aranceles desde el 15 de junio de 2011, las cuales han sido:

1. La Ordenanza Reformativa No. 001-2012-CM-PVM el 8 de marzo de 2012, incluyó el no cobro de aranceles para Adjudicaciones realizadas por parte de la Autoridad Agraria Nacional; y la constitución de hipotecas a favor del Banco Nacional de Fomento, hoy BANECUADOR

2. El 4 de diciembre de 2015 mediante la Reforma a la Ordenanza que norma la Administración, Concurrente y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado No. 23-2015, hace alusión al incremento del valor



de certificaciones a 10 dólares: la inclusión de solo el cobro de servicios administrativos a los adultos mayores; el que no tenga costo alguno los trámites pertinentes al GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado

La Tabla de Aranceles no ha sufrido variación alguna desde el año 2011 con una realidad socio-económica diferente y con un sistema catastral desactualizado como fue en ese momento; y es el tiempo adecuado con un debido informe técnico y jurídico el actualizar, modificar y/o rectificar valores para que el usuario tenga un servicio óptimo y que no sufra estragos en su economía, y que el Registro de la Propiedad mantenga un financiamiento estable de acorde a sus necesidades.

El fin de establecer una tabla de aranceles que sea beneficiosa al común de la población y no se vea direccionada a ningún grupo de interés, es decir, buscar la equidad y que los criterios establecidos sean coherentes con el accionar tanto del ciudadano como de la entidad.

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, art 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), art. 142.- Ejercicio de la competencia de Registro de la Propiedad: "la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales"

**Que**, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, art. 33.- Aranceles.- "... En el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste".

**Que**, el Registro de la Propiedad como entidad de servicio público se creó mediante Ordenanza 07-2011-CMPVM, que norma la Administración, Concurrente y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado que fue resuelta por el Concejo Municipal el 15 de junio de 2011.

**Que**, el Concejo Municipal aprobó la Codificación de la Ordenanza No. 07-2011-CMPVM/Ordenanza Reformatoria N°OOI-2012-CM-PVM.



**Que,** el Concejo Municipal aprobó la Reforma a la Ordenanza que norma la Organización, Administración Concurrente y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 23-2015.

**Que,** el Concejo Municipal aprobó la Codificación a la Ordenanza que norma la Organización, Administración Concurrente y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 07-2017.

#### EXPIDE:

### ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN CONCURRENTE Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

#### CAPÍTULO I

#### ORGANIZACIÓN, PRINCIPIOS, ÁMBITO Y OBJETIVOS.

**Art. 1.- FUNDAMENTO LEGAL.-** El Art. 19 de la Ley Orgánica de Datos Públicos, dispone: "De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento".

**Art. 2.- ORGANIZACIÓN DE NATURALEZA MUNICIPAL.-** Organizase el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado como una entidad de derecho pública, adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, con autonomía administrativa funcional, económica, financiera y registral y está regido por la normativa y reglamentación nacional y esta ordenanza. Con los recursos generados por el servicio registral se cubrirán todos los gastos funcionales y operativos del Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado es parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos de la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros; y con el objeto de coordinar el intercambio de información de los registros de datos públicos. En el caso de que entidades privadas posean



información que por su naturaleza sea pública, serán incorporadas a este sistema.

**Art. 3.- PRINCIPIOS DEL SERVICIO.-** El servicio público del Registro de la Propiedad debe someterse, entre otros, a los siguientes principios:

1. Ética pública y laica de trabajo y servicio.
2. Legalidad.
3. Seguridad jurídica de la propiedad.
4. Seguridad informativa.
5. Información veraz.
6. Garantía de los bienes públicos.
7. Limitación informativa, en casos expresos.
8. Procesamiento técnico.
9. Rigidez normativa.
10. Información completa.
11. Control permanente.
12. Simplicidad.
13. Celeridad.
14. Eficacia.
15. Responsabilidad.

**Art. 4.- OBJETIVOS DE GESTIÓN.-** El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, se regirá y cumplirá todos los siguientes principios:

1. Contribuir, en forma sostenida, al desarrollo de una cultura humana de calidez y buen vivir de la población del Cantón Pedro Vicente Maldonado.
2. Actuar con eficiencia, racionalidad, rentabilidad y control social en el otorgamiento del servicio de registro, preservando el ambiente.
3. Propiciar la obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, universalidad, accesibilidad, regularidad, calidad, continuidad, seguridad, precios equitativos y responsabilidad en la prestación del servicio público y las actividades conexas establecidas en esta Ordenanza.
4. Precautelar que los costos del servicio se integren a los costos de producción de esos servicios y las actividades conexas establecidas en esta Ordenanza.
5. Preservar y controlar la propiedad estatal y la actividad pública del Registro de la Propiedad.
6. Tener presente y trabajar en el sentido de que el servicio registral y las actividades conexas son un servicio a la colectividad del Cantón Pedro Vicente Maldonado y se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.
7. Ejecutar sus objetivos y actividades sobre bases científicas y técnicas.
8. Además, el Registro de la Propiedad, en cuanto a la calidad del servicio deberá incorporar de oficio, en forma anual o semestralmente, a su reglamentación todas las normas técnicas y científicas nacionales e internacionales tendientes a entregar servicios de calidad total.



**Art. 5.- JURISDICCIÓN.-** El ámbito de la presente ordenanza comprende la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad, en la jurisdicción territorial del cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 6.- OBJETIVOS.-** Los objetivos de la presente ordenanza son los siguientes:

1. Regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado.
2. Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Municipal.
3. Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio de Registro de la Propiedad.
4. Promover la prestación del servicio público registral de calidad con eficiencia, eficacia y buen trato.
5. Mantener y/o crear una herramienta jurídico - administrativo que permita el control y actualización del catastro con el Registro de la Propiedad.
6. Reconocer al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, como la entidad nacional rectora del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con capacidad para emitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia; y, al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Vicente Maldonado como administrador y gestor del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado con capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza.
7. Coordinar con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con el fin de establecer las tarifas por los servicios que presta el Registro.
8. Y los que establezca la Constitución, leyes y demás normas.

## **CAPÍTULO II**

### **NORMAS GENERALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**Art. 7 - OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR-A DE LA PROPIEDAD.-** El registrador-a de la propiedad deberá cumplir lo siguiente:

1. Cumplir o hacer cumplir la ley y demás normativa pertinente.
2. Responder, ante las instancias de gobierno, control o judicial, las quejas o reclamos presentados por la ciudadanía por asuntos relacionados por el servicio del Registro de la Propiedad, lo cual deberá poner en conocimiento del Alcalde.
3. Presentar en conocimiento de manera periódica y cuando se lo requiera a el Alcalde o los miembros del Concejo Municipal los Manuales de Funcionamiento del Registro de la Propiedad y concurrir a las sesiones del Concejo Municipal cuando sea en asuntos inherentes a sus funciones.



4. Controlar el cumplimiento de las obligaciones determinadas en la normativa pertinente de los funcionarios-as del Registro.
5. Organizar la correspondiente capacitación a los funcionarios-as del Registro.
6. Imponer las respectivas sanciones a los funcionarios del Registro en caso de infracciones a la Ley.
7. Organizar, mantener y/o crear de manera técnica - jurídica toda la documentación generada por y para el Registro de la Propiedad de acuerdo a las disposiciones legales pertinentes.
8. Mantener los archivos del registro en total orden y cronología que permitan un servicio eficiente y eficaz a la ciudadanía.
9. Rendir cuentas en forma escrita y con indicadores de gestión la DINARDAP, al Alcalde y a la ciudadanía.
10. Mantener, en forma permanente, la debida coordinación con los demás niveles de gobierno en la forma y temas permitidos por la Ley.
11. Conferir la información registral en la forma y en el tiempo permitidos por la Ley.
12. Resolver los asuntos de su competencia de acuerdo a lo estipulado por el COOTAD, en coordinación con la Procuraduría Municipal y demás áreas municipales, previa la suscripción de un convenio de cogestión.
13. Otorgar servicios registrales de calidad total.
14. Garantizar que los recursos económicos públicos, como remanente financiero, generados por el Registro, ingresen a las cuentas municipales.
15. Cumplir los deberes, atribuciones y prohibiciones del Registrador que estén determinados en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la Ley de Registro.
16. Realizar los arqueos de cajas, de acuerdo a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Contabilidad Gubernamental expedidas por la Contraloría General del Estado.
17. Responder administrativa, civil o penalmente por el contenido de la información registral otorgada cuando ésta no esté dentro del marco legal.
18. Preparar con de anticipación al cumplimiento del plazo de su nombramiento, las actas en forma técnica, escrita y magnética a fin de que el cambio sea eficaz.
19. Las demás de acuerdo a la legislación pertinente.

**Art. 8.- DERECHOS.-** El Registrador de la Propiedad y los funcionarios de esta entidad tienen todos los derechos consagrados en la Constitución, las leyes y normas pertinentes.

**Art. 9.- PROHIBICIONES.-** Al Registrador de la Propiedad le queda prohibido, entre otras cosas, lo siguiente:

- a. Incumplir la normativa pertinente del registro y esta ordenanza.
- b. Otorgar certificaciones o razones de fe que no cuenten con la base documental, registral o legal.
- c. Retardar innecesariamente las peticiones hechas por la ciudadanía en general.
- d. No llevar un sistema contable capaz de generar información financiera en



forma total o específica.

- e. Inscribir documentos, actos u otros instrumentos legales que sean de otra jurisdicción cantonal, salvo expresa disposición escrita de la Ley.
- f. Negarse a otorgar la debida atención a la ciudadanía.
- g. No resolver los recursos administrativos dentro de los plazos o términos legales establecidos.
- h. No publicar en los medios permitidos, la información del registro y de los aranceles.
- i. No rendir cuentas en forma oportuna, legal y técnica.
- j. Contraer obligaciones financieras con cargo al Registro de la Propiedad a título de funcionario, salvo cuando la Ley se lo permita.
- k. Las demás establecidas legalmente.
- l. Ejercer la profesión de abogado mientras esté en funciones de Registrador.

**Art. 10.- SANCIONES.-** El Registrador de la Propiedad y los funcionarios de esta entidad serán sancionados en caso de infracciones legales o éticos de conformidad con lo que dispone la Ley Orgánica del Servicio Público y demás normas pertinente.

**Art. 11.- DESTITUCIÓN DEL REGISTRADOR/A DE LA PROPIEDAD.-** El Registrador de la Propiedad podrá ser destituido de sus funciones por las causas establecidas en la ley.

**Art. 12.- CALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y FORMA DE ACCESO -** El Registro de la Propiedad en cumplimiento de la Constitución de la República y la Ley garantizará que los datos públicos registrales sean completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios. Veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción. La información que el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, confiera puede ser específica o general. Versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y ser suministrada por los medios que la ley disponga.

La información entregada por el Registro de la Propiedad son instrumentos públicos y por ende constituyen medios de prueba en la forma y con las limitaciones legales existentes. La certificación registral da fe pública, investido de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial

**Art. 13.- CUIDADO DE LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL Y MAGNÉTICA -** El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado es responsable de la integridad, protección y control de los registros y base de datos a su cargo. La o el Registrador de la Propiedad responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros y datos registrados, al igual que de las





certificaciones, razones de inscripción y todas sus actuaciones.

**Art. 14.- ACCESO A LA INFORMACIÓN.-** El Registro de la Propiedad de conformidad con la Constitución y la Ley, permitirá el acceso libre de la ciudadanía a los datos registrales en la forma que dispone la Ley. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la Ley, tal como lo dispone el artículo seis (6) de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**Art. 15.- RECTIFICABILIDAD.-** La información del Registro de la Propiedad puede ser actualizado, rectificado o suprimida siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la ley.

### **CAPÍTULO III NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.**

**Art. 16.- VIAS DE ACCESO DE LA INFORMACIÓN -** La certificación registral constituye documento público y se expedirá a petición de parte interesada, debidamente motivada como indica la Constitución y leyes pertinentes, por disposición administrativa u orden judicial.

**Art. 17.- USO DE TECNOLOGÍA ACTUALIZADA.-** La actividad del Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas emanadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información o por el organismo que posteriormente lo regule.

**Art. 18.- FORMAS DE SOPORTE DE LA INFORMACIÓN.-** El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado llevará la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada en la ley y en la normativa pertinente.

### **CAPÍTULO IV EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**Art. 19.- AUTONOMÍA -** El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado como órgano adscrito al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, goza de autonomía administrativa, financiera, económica y registral, en conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Su función primordial es la inscripción y publicidad de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes.

El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, tendrá su propia



cuenta única para el registro de sus operaciones financieras.

**Art. 20.- ORGANIZACIÓN INTERNA.-** El Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, estará integrado por las unidades de servicios necesarias de acuerdo a la realidad de los recursos humanos, técnicos y financieros que cuente. Las competencias y responsabilidades de cada unidad y sus funcionarios se determinarán en el Orgánico Estructural y Funcional que dicte la o el Registrador de la Propiedad.

**Art. 21.- OBJETIVO DEL SISTEMA INFORMÁTICO.-** El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo adecuado de la información que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese.

**Art. 22 .- RESPALDOS DE LOS DATOS.-** Toda base informática de datos debe contar con su respectivo respaldo, cumplir con los estándares técnicos y plan de contingencia que impidan la caída del sistema, mecanismos de seguridad y protección de datos e información que impidan el robo de datos, modificación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la información pública.

**Art. 23.- INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y BASE DE DATOS-** El Registrador de la Propiedad será el responsable de aplicar las políticas y principios, definidos por el ente rector del Sistema Nacional de Datos Públicos, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, orientados a organizar el intercambio de la información pública y base de datos a su cargo con las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. El Registrador de la Propiedad, previa la aplicación de dichas políticas y principios, informará a la Alcalde/sa y éste al Concejo.

## CAPÍTULO V EL REGISTRADOR/A DE LA PROPIEDAD.

**Art. 24.- DURACIÓN DE LAS FUNCIONES Y NOMBRAMIENTO -** Para esta finalidad, se deberá observar lo siguiente:

- a. La o el Registrador de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, será la máxima autoridad administrativa del Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado durará en su cargo por un período fijo de 4 años, pudiendo ser reelegido por una sola vez, siguiendo el mismo proceso de selección. Continuará en funciones hasta ser legalmente reemplazado. Será administrativa, civil o penalmente responsable por sus actuaciones registrales.
- b. El nombramiento de la o el Registrador de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado será extendido por el Alcalde al postulante que haya obtenido la mayor puntuación luego de la selección. La remuneración de la o el Registrador de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado será la que fije el Ministerio



de Relaciones Laborales, conforme dispone la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos.

- c. La o el Registrador de la Propiedad y todos los funcionarios-as que laboren en el Registro de la Propiedad son servidores caucionados y sujetos al reglamento para Registro y Control de las Cauciones emitido por la Controlaría General del Estado.
- d. El registrador-a no podrá dejar sus funciones en forma súbita, sino en la forma y tiempo determinados por la Ley y esta normativa.
- e. En caso de ausencia temporal de la o el Registrador titular el despacho será encargado al funcionario que designe el Registrador de conformidad con el manual orgánico funcional encargo que será comunicado obligatoriamente al señor Alcalde.
- f. En caso de ausencia definitiva el Alcalde designará al Registrador **encargado** e inmediatamente se procederá al llamamiento a concurso de méritos y oposición para el nombramiento del Registrador de la Propiedad titular dentro de los plazos y términos que exija la ley.

#### **CAPÍTULO VI. DESIGNACIÓN DEL REGISTRADOR/ A DE LA PROPIEDAD**

**Art. 25.-** Para la realización del concurso de Méritos se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones legales constantes en:

- a. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en sus artículos 19 y 31.
- b. Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su artículo 20.
- c. Resoluciones de la DINARP que regule el procedimiento para Concurso Público de Méritos y Oposición, Impugnación Ciudadana y Control Social, para Selección y Designación de Registradores de la Propiedad
- d. Las fases del Concurso serán:
  - Convocatoria,
  - Postulación,
  - Impugnación Ciudadana y Control Social;
  - Méritos y Oposición y
  - Declaratoria de Ganador del Concurso

#### **CAPÍTULO VII. FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

**Art. 26.- FUNCIONAMIENTO.-** Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad, la o el Registrador observará las normas constantes en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, particularmente las relativas a:

1. El Repertorio;



2. Los Registros y de los índices;
3. Los Títulos, actos y documentos que deben registrarse;
4. El Procedimiento de las Inscripciones;
5. La Forma y Solemnidad de las Inscripciones;
6. La Valoración de las Inscripciones y su Cancelación.

### **CAPÍTULO VIII. SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

**Art. 27.- AUTOSUSTENTABILIDAD.-** El Registro de la Propiedad se financiara con el cobro de los aranceles por los servicios de registro y el remanente pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado. Bajo ninguna condición, el Municipio podrá subvencionar los servicios registrales, pudiendo establecer convenios de cogestión.

**Art. 28.- NO NUEVOS DERECHOS ARANCELARIOS.-** En los casos en que un Juez dentro del recurso establecido legalmente, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el registrador se haya negado a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

**Art. 29- PAGO DE ARANCELES POR LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS.-** Todos los contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán los aranceles establecidos en esta Ordenanza, salvo expresa exención legal.

**Art. 30.- NATURALEZA DE LOS COBROS.-** Por la naturaleza del servicio que es registral, todos los cobros, sin excepción alguna, son aranceles por lo que su pago no exime a persona natural o jurídica alguna, salvo expresas disposiciones legales

**Art. 31.- ACTUALIZACIÓN DE LOS ARANCELES.-** El Concejo Municipal en cualquier tiempo de acuerdo a las conveniencias e intereses públicos podrá modificar actualizando la tabla de *aranceles* para los servicios del Registro de la Propiedad.

### **CAPÍTULO IX. RENDICIÓN DE CUENTAS**

**Art. 32.- RENDICIÓN DE CUENTAS.-** El Registrador/a deberá rendir cuentas de su gestión en la forma y tiempo establecido en la ley pertinente.

### **CAPITULO X TABLA DE ARANCELES**

**Art. 33.-** Los aranceles que se cobrarán por el servicio público de registro de la propiedad y mercantil, se regirán por la siguiente tabla:

1. La base imponible para la determinación del arancel, será el valor de mayor



cuantía entre el avalúo municipal y el precio del contrato.

2. Las propiedades cuyo avalúo sea desde 0,001 hasta 4.000 dólares pagarán una tarifa única de sesenta 60.00 dólares.
3. Las propiedades cuyo avalúo sea desde 4.000.001 hasta los 30.000 dólares pagarán una tarifa equivalente al 1,5 % del avalúo municipal o la cuantía del inmueble constante en la escritura de transferencia de dominio.
4. Las propiedades cuyo valor sea superior a 30.000.001 pagarán el valor de 450.00 dólares más el 0.5% del excedente de 30.000.001 dólares
5. El registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que ésta comprenda tiene un valor de cien dólares (\$ 100.00);
6. Para cancelaciones de hipotecas, usufructos, patrimonios familiares, arrendamientos y gravámenes la tarifa será de cincuenta 50.00 dólares;
7. El registro de las hipotecas constituidas ÚNICAMENTE a favor del Banco Nacional de Fomento y/o **BANECUADOR B.P** no tendrán costo alguno de acuerdo al pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado que indica en la parte pertinente y vinculante que "... está exento del pago de todo tipo de tributos de conformidad con el tercer inciso del artículo 115 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Fomento, por tanto dicha exención específica y especial que beneficia al registro de hipotecas y prendas a favor del Banco Nacional de Fomento **BANECUADOR B.P**, incluye los aranceles por los servicios de registro de la propiedad o mercantil, según sea el caso ..."
8. Las aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales y la inscripción de las demandas ordenadas judicialmente, serán gratuitas, así como la inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública y en causas de alimentos.
9. Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos, incluyendo los rubros de gastos generales, se establece los siguientes valores:
  - a. Por la inscripción de posesiones efectivas, el costo es de cuarenta dólares (US. 40.00);
  - b. Por la inscripción y cancelaciones de demandas, embargos, interdicciones, sentencias, garantías emitidas por Cancillería, prohibiciones de enajenar, y/o cualquier medida cautelar el costo es de cincuenta dólares (US 50.00);
  - c. Por las razones que certifiquen inscripciones en los índices del Registro, el costo es de diez dólares (\$ 10.00);
  - d. Por las certificaciones de propiedad, gravámenes, búsqueda, bienes y limitaciones de dominio, el costo es de diez dólares 10.00;
  - e. Por el certificado de ventas, el costo es de cuatro dólares por cada venta (\$4,00) más el valor de la certificación.
  - f. En los casos de las certificaciones no especificados en los literales anteriores el costo es de diez dólares (\$ 10.00).
  - g. En los casos de hipotecas abiertas y/o cerrada, subrogaciones de hipotecas y purgas, el costo es de cien dólares 100.00
  - h. Las declaratorias de utilidad pública y prohibiciones de enajenar dictados por la Municipalidad no tendrán valor alguno.



i. Por la inscripción de adjudicaciones el costo será de cincuenta (\$50,00)

10. Cuando se trate de contratos celebrados entre entidades de la administración pública y personas de derecho privado, regirá la categoría que le corresponda, de acuerdo con la tarifa impositiva de esta ordenanza. Las transferencias de dominio a favor de entidades pertenecientes al Gobierno Municipal, podrán exonerarse la tarifa de inscripción siempre y cuando el Concejo Municipal, notifique a esta entidad con la debida motivación
11. En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como:, constitución y/o reserva de usufructo, fideicomisos, servidumbres, aclaratoria, modificatorias, ratificatorias, rectificatorias y capitulaciones matrimoniales, la tasa impositiva es de cien dólares (\$ 100.00).
12. Los derechos del Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, fijados en esta ordenanza, serán calculados por cada acto o contrato según la tarifa y cuantía correspondiente, aunque estén comprendidos en un solo instrumento. Los certificados de registro deben ser cobrados por cada acto o contrato, excepto los de gravamen, limitación y/o prohibición de enajenar impuesto en el lote de propiedad del contribuyente
13. Los bienes inmuebles inscritos en otros cantones, antes de la creación del cantón Pedro Vicente Maldonado, y aquellos que erróneamente hayan sido inscritos en otro cantón, podrán actualizar la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siendo el costo de este servicio de cincuenta dólares 50.00
14. Por la calificación e inscripción de adjudicaciones otorgadas por el Municipio de Pedro Vicente Maldonado, los aranceles a cancelarse, conforme lo establece el Art. 5 da la ley No. 37, publicada en el Registro Oficial No. 195 del 17 de noviembre de 1997 y su aplicación señalada en el Art. 12 de la Ley 2000-4 para la Transformación Económica del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, será de US\$ 50.00.
15. El Registrador de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, incluirá en sus facturas el desglose pormenorizado y total de sus derechos que serán pagados por el usuario.
16. El Gobierno Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, para cumplir con esta disposición emprenderá una campaña de difusión inmediata, para plasmar este objetivo.
17. Por concepto de inscripción de fraccionamientos y/o urbanizaciones, ya sea en zonas urbanas y rurales, el costo será de la siguiente manera:

a)

| FRACCIONAMIENTO y/o URBANIZACIÓN |       |             |
|----------------------------------|-------|-------------|
| DESDE                            | HASTA | VALOR (usd) |
| 1                                | 5     | 25.00       |
| 6                                | 10    | 30,00       |
| 11                               | 15    | 40,00       |



|    |             |       |
|----|-------------|-------|
| 16 | 20          | 45,00 |
| 21 | 25          | 50,00 |
| 26 | en adelante | 75,00 |

- b) Cuando se trate de aclaratorias y/o rectificatorias de Resoluciones Administrativas, reestructuraciones parcelarias, unificaciones, autorizadas mediante Resolución de la máxima Autoridad Municipal o su delegado si lo tuviere, la tarifa es de cien dólares 100.00, el cobro será por el acto más no por el número de lotes que conste, dado que se reforma la resolución más no el fraccionamiento; entiéndase que fraccionamiento es el desmembramiento de lote en varios sublotes; reestructuración el sinceramiento de linderos, dimensiones y superficie de un solo lote; y unificación la unión de uno o varios lotes en un solo cuerpo
18. Todo acto, contrato cuyo beneficiario sea un adulto mayor o un grupo. asociación legalmente reconocido por la entidad estatal competente no tendrá costo alguno, excepto el de gastos administrativos, que será el de veinte dólares (\$20.00 USD)
19. Lo que corresponde al cálculo para el pago de derechos de inscripción, se entenderá como toda transferencia de dominio (compraventa, donación, dación, permuta, partición, liquidaciones de sociedades conyugales, renuncia de gananciales, etc)
20. En el caso de consolidación del bien o propiedad, se cobrará el avalúo municipal o la cuantía del bien inmueble en su totalidad, de acuerdo a la tabla asignada.
21. Revisión anual de la tabla de aranceles o tarifas.- Los aranceles o tarifas correspondientes a servicios de registro y certificación que presta el Registro de la Propiedad, serán revisadas y expedidas para cada ejercicio fiscal. Si no se expidiere la respectiva tabla para el siguiente año, regirán y se aplicarán los aranceles o tarifas que fueron establecidas en la tabla o tablas para el año inmediato anterior hasta la expedición de la nueva tabla o tablas.
22. Para efectos de la aplicación este Capítulo los conceptos de arancel o tarifa se considerarán sinónimos, según su sentido natural y obvio, según el uso general de las palabras en el lenguaje común.

#### DISPOSICIONES GENERALES:

**PRIMERA.-** Todos los funcionarios del Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado entregaran a la Contraloría General Del Estado, su declaración patrimonial, una vez designados y antes de entregarles el nombramiento.

**SEGUNDA.-** El Registrador de la Propiedad así como todos los funcionarios del Registro de la Propiedad del cantón deberán entregar tanto al Gobierno Autónomo Descentralizado como a la Unidad de Talento Humano de la AUTORIDAD REGISTRAL la respectiva caución respectivamente.



**TERCERA.-** El Registrador-a de la Propiedad elaborará las herramientas **necesarias de y obligatorias de Talento Humano, como son el Estatuto Orgánico por Procesos, el Manual Orgánico funcional del Registro de la Propiedad, las cuales serán renovadas y actualizadas periódicamente o de acorde a las necesidades de la entidad.**

**CUARTA.-** La Dirección Financiera deberá cumplir las acciones de control que mandan las normas de control, **si así fuere necesario.**

**QUINTA.- ENTREGA DEL FLUJO DE REMANENTE.-** El flujo de remanente que se genera como consecuencia de las actividades del Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, será transferido a la cuenta única del Municipio desde el 01 hasta el 30 de enero de cada año, en forma conjunta y coordinada previa entre la Dirección Financiera y el Registro de la Propiedad del cantón y declaradas mediante actas de conformidad entre las dos instituciones.

**SEXTA.- SEGURIDAD LABORAL -** El personal que actualmente trabaja en el registro de la propiedad, continuara prestando sus servicios en la dependencia publica creada en su lugar, siempre y cuando su estatus sea jurídico, en lo que dicho cambio no conlleva a despido intempestivo. En los casos de renuncia voluntaria o despido el registrador o registradora, tendrán la obligación de liquidar a sus trabajadores o trabajadoras, con base en su tiempo de servicios y de conformidad con las normas del Código de Trabajo y la **Ley Orgánica de Servicio Público.**

**SÉPTIMA.-** Con la información catastral remitida por el Registro de la Propiedad, el funcionario municipal encargado del catastro deberá proceder a su actualización inmediata so pena de sanción administrativa, conforme a la LOSEP.

#### DISPOSICION FINAL

**UNICA.-** Las disposiciones de esta Ley, sus reformas y derogatorias entrarán en vigencia desde el inicio del ejercicio fiscal del año 2023.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los xxx días del mes de xx de dos mil veinte y tres

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez  
**SECRETARIA GENERAL**