

**ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL  
CANTÓN GUACHAPALA.**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
GUACHAPALA**

**Considerando:**

**Que,** el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El Sistema Público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”;

**Que,** el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales;

**Que,** la Constitución de la República en su artículo 66 numeral 25, reconoce y garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

**Que,** la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 162 de fecha 31 de marzo del 2010, manda en su artículo 19 que 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, la Municipalidad 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;

**Que,** conforme lo prescrito en el artículo 19 de la “Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos” se faculta a los gobiernos municipales la estructuración administrativa de los registros de la propiedad en cada cantón. 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;

**Que,** el artículo 142 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” dispone que la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales; y,

**Que,** es necesario determinar los mecanismos para que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guachapala asuma y ejerza la competencia en materia de Registro

de la Propiedad y Registro Mercantil, procurando el mayor beneficio para las ciudadanas y ciudadanos del cantón; y,

En ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales así establecidas en el inciso primero del artículo 240 y en el inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7, los literales: a), b) y y) del artículo 57 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización" y en el artículo 8 del "Código Orgánico Tributario".

### **Expide:**

## **LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN GUACHAPALA.**

### **TÍTULO I**

#### **PRINCIPIOS FUNDAMENTALES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1.-ÁMBITO.-** La presente ordenanza comprende la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil, en la jurisdicción territorial del cantón Guachapala.

**ARTÍCULO 2.-PRINCIPIOS.-** La presente ordenanza se sustenta en los principios de calidad, eficiencia, eficacia, seguridad y transparencia en el manejo del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala.

**ARTÍCULO 3.- OBJETO.-** El objeto de la presente ordenanza es determinar y regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala.

**ARTÍCULO 4.- GESTIÓN COMPARTIDA.-** Las políticas y directrices técnicas así como el sistema informático aplicable en el Registro de la Propiedad del Cantón Guachapala, serán las que dicte la Dirección Nacional de Datos. Los asuntos de carácter administrativo, organizativos, arancelarios, de gestión, entre otros serán dictados por el Gobierno Cantonal y su administración.

## CAPÍTULO II

### PRINCIPIOS GENERALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

**ARTÍCULO 5.- OBLIGATORIEDAD.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil 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 y Mercantil del Cantón Guachapala confiera puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y ser suministrada por escrito o medios electrónicos.

**ARTÍCULO 6.- CUSTODIA.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala 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 y Mercantil 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.

**ARTÍCULO 7.- ACCESO A LOS DATOS PÚBLICOS.-** La o el Registrador de la Propiedad y Mercantil de conformidad con la Constitución y la ley permitirá el acceso de la ciudadanía a los datos registrales, respetando el derecho a la intimidad y reserva de la información, en especial de aquella cuyo uso público pueda atentar contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales.

## CAPÍTULO III

### NORMAS GENERALES APLICABLES AL

#### REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN GUACHAPALA

**ARTÍCULO 8.- CERTIFICACIONES.-** La certificación registral constituye documento público y se expedirá a petición de parte interesada, por disposición administrativa u orden judicial.

**ARTÍCULO 9.- MEDIOS TECNOLÓGICOS.-** La actividad del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala 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.

**ARTÍCULO 10.- SOPORTE DE LA INFORMACIÓN.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala llevará la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada en la ley y en la normativa pertinente.

## CAPÍTULO IV

### DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

**ARTÍCULO 11.- AUTONOMÍA.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala como órgano adscrito al Gobierno Autónomo Descentralizado de Guachapala, goza de autonomía registral y administrativa, en conformidad con el segundo inciso del Artículo 13 de la "Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos". 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.

**ARTÍCULO 12.- INTEGRACIÓN.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala, estará integrado por la o el Registrador de la Propiedad, quien se encargará del repertorio; confrontaciones; certificaciones; índices y del archivo. A futuro se creará unidades de trabajo en caso de ser necesario.

**ARTÍCULO 13.- TECNIFICACIÓN DEL MANEJO DE INFORMACIÓN.-** 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.

El sistema informático utilizado para el funcionamiento e interconexión de los registros y entidades es de propiedad estatal.

**ARTÍCULO 14.- PROTECCIÓN DE LA INFORMACIÓN.-** 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.

## TÍTULO II

### DE LA O EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

**ARTÍCULO 15.- PERIODO DE DURACIÓN.-** La o el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Guachapala, durará en su cargo por un período fijo de 4 años, pudiendo ser reelegido por una sola vez. Continuará en funciones hasta ser legalmente reemplazado.

El nombramiento de la o el Registrador de la Propiedad y Mercantil será extendido por el Alcalde de Guachapala al postulante que haya obtenido la mayor puntuación luego del proceso de selección.

La remuneración de la o el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Guachapala, será el valor que se fije en la ordenanza presupuestaria, de acuerdo a la disponibilidad financiera conforme lo establecido en inciso segundo del numeral cuarto del artículo 3 de la "Ley Orgánica del Servicio Público".

La o el Registrador de la Propiedad y Mercantil es servidor caucionado y sujeto al Reglamento para Registro y Control de las Cauciones emitido por la Contraloría General del Estado.

**ARTÍCULO 16.- ENCARGO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL.-** En caso de ausencia temporal o definitiva del Registrador en funciones, el Alcalde determinará a la persona más idónea para dicho encargo, quien deberá cumplir los mismos requisitos exigidos para el titular.

En caso de ausencia temporal, el Registrador encargado durará en sus funciones hasta que se reintegre el titular y en caso de ausencia definitiva el Registrador encargado durará en sus funciones hasta que sea legalmente remplazado, para lo cual inmediatamente se procederá al llamamiento a concurso de méritos y oposición para el nombramiento del Registrador de la Propiedad titular.

### **TÍTULO III**

#### **DEL CONCURSO DE MERITOS Y OPOSICIÓN PARA LA DESIGNACIÓN DE LA O EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL**

**ARTÍCULO 17.- SELECCIÓN Y DESIGNACIÓN.-** El proceso de selección y designación se sujetará a las resoluciones y normas emitidas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, a las que emita el Ministerio del trabajo y a las que constan en esta ordenanza.

### **TÍTULO IV**

#### **DEBERES, ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES DE LA O EL REGISTRADOR**

**ARTÍCULO 18.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Los deberes, atribuciones y prohibiciones de la o el Registrador están determinados en la Constitución, Ley Orgánica del Servicio Público, Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y en las resoluciones que emita la Dirección Nacional del Registro de Datos Públicos.

### **TÍTULO V**

#### **DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL**

**ARTÍCULO 19.- NORMAS APLICABLES.-** Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil, la o el Registrador observará las normas constantes en la Ley de Registro relativas a:

- Del repertorio.
- De los registros y de los índices.
- Títulos, actos y documentos que deben registrarse.
- Del procedimiento de las inscripciones.
- De la forma y solemnidad de las inscripciones.
- De la valoración de las inscripciones y su cancelación.

Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos.

## TÍTULO VI

### DE LOS ARANCELES O TASAS Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO

**ARTÍCULO 20.- FINANCIAMIENTO.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil se financiará con el cobro de los aranceles o tasas por los servicios de registro y los recursos presupuestarios destinados al efecto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala.

Se procurará el auto-sostenimiento de esta dependencia; y, de existir remanentes, éstos pasarán a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guachapala.

Se considerarán las rebajas, exenciones y exoneraciones que la ley establezca para o en favor de los discapacitados y personas de tercera edad.

**ARTÍCULO 21.- ORDEN JUDICIAL.-** En los casos en que un Juez dentro del recurso establecido en el Artículo 1 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

**ARTÍCULO 22.- INSTITUCIONES PÚBLICAS.-** Los contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán los aranceles o tasas establecidos en esta ordenanza, salvo expresa exención legal.

**ARTÍCULO 23.- MODIFICACIÓN DE ARANCELES O TASAS.-** El Concejo Cantonal en base a un estudio técnico financiero establecerá periódicamente la tabla de aranceles o tasas por los servicios de registro y certificaciones que preste el Registro de la Propiedad y Mercantil.

**ARTÍCULO 24.- PAGO DE ARANCELES O TASAS.-** Los usuarios del Registro de la Propiedad y Mercantil depositarán en Tesorería del Gobierno Cantonal, en forma previa al despacho de los documentos registrales, los valores correspondientes a los aranceles o tasas de registro, para cuyo efecto el Registrador de la Propiedad y Mercantil remitirá en formulario que será expedido para el efecto, el detalle de los valores a pagar.

**ARTÍCULO 25.- TABLA DE ARANCELES O TASAS.-** Para el pago de los derechos de registro por la calificación e inscripción de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio y cualquier otro acto similar se considerará las siguientes categoría sobre las cuales percibirán los derechos:

<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	<b>Tarifa base</b>	<b>Porcentaje excedente</b>
0,01	5.000,00	80	0,2584%
5.000,01	10.000,00	92,92	0,6584%
10.000,01	20.000,00	125,84	1,0584%
20.000,01	40.000,00	231,68	1,4584%
40.000,01	60.000,00	523,36	1,8584%
60.000,01	80.000,00	895,04	2,2584%
80.000,01	100.000,00	1.346,72	2,6584%
100.000,01	120.000,00	1.878,40	3,0584%
120.000,01	140.000,00	2.490,80	3,4584%
140.000,01	160.000,00	3.181,76	3,8584%
160.000,01	180.000,00	3.953,43	4,2584%
180.000,01	200.000,00	4.805,12	4,6584%
200.000,01	En adelante	5.736,80	5,0584%

- a) Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que esta comprenda la tarifa es de 70 dólares;
- b) Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, adjudicaciones la tarifa es de 50 dólares;
- c) Por el registro de contratos de venta e hipotecas constituidas a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y de las instituciones del sistema financiero nacional, se percibirá el (50%) cincuenta por ciento de los valores fijados en la tabla constatare en el literal a) de este artículo para la respectiva categoría;
- d) Por la domiciliación, disolución y liquidación de compañías, reforma y codificación de estatutos, cambio de domicilio, capitulaciones matrimoniales, poderes otorgados en el Ecuador o en el extranjero, cancelación de permisos de operación, la cantidad de 50 dólares; y,
- e) 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.



Para todos los otros actos los valores se establecerán en la tabla de aranceles o tasas, de acuerdo a lo que determina esta ordenanza.

Para el pago de derechos deregistro, calificación e inscripción de los siguientes actos, incluyendo los rubros de gastos generales, se establece los siguientes valores:

1. Por la inscripción de posesiones efectivas, la cantidad de 30 dólares.
2. Por la inscripción de embargos, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, la cantidad de 30 dólares por cada uno.
3. Por las razones que certifiquen inscripciones en los índices del Registro, la tarifa de 5 dólares.
4. Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de 7 dólares.
5. Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales, la cantidad de 5 dólares.
6. Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad de 30 dólares.
7. En los casos no especificados en la enunciación anterior la cantidad de 5 dólares.

Cuando se trate de contratos celebrados entre entidades del sector público y personas de derecho privado, regirá la categoría que le corresponda, de acuerdo con la tabla prevista en esta ordenanza.

En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas, fideicomisos, fusiones, rectificaciones, entre otras, la tarifa de 80 dólares.

Los derechos del Registro de la Propiedad de Guachapala, fijados en esta ordenanza serán calculados por cada acto o contrato según la escala y cuantía correspondiente, aunque estén comprendidos en un solo instrumento. El Registrador de la Propiedad del cantón Guachapala incluirá en sus planillas el desglose pormenorizado y total de sus derechos que serán pagados por el usuario.

**ARTÍCULO 26.- ARANCELES O TASAS DE REGISTRO MERCANTIL.-** Los valores a pagar por concepto de aranceles o tasas de Registro Mercantil, serán los que determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** El señor Alcalde tendrá la facultad para nombrar el o los funcionarios que sean necesarios, para que se encarguen del proceso de transición.

**SEGUNDA.-** El Registrador de la Propiedad y Mercantil saliente, está obligado a transferir sin ningún costo a favor de la Municipalidad de Guachapala los archivos físicos y digitales que reposan en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guachapala, por ser considerados públicos, que sirve para el mantenimiento y operación del Registro de la Propiedad, reservándose el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guachapala el derecho a realizar auditoría de los bienes e



información entregada. De faltarse a la obligación constante en esta transitoria y en la ley, el Registrador de la Propiedad y Mercantil saliente estará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

**TERCERA.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil impulsará el desarrollo de una estrategia de gobierno electrónico como un eje estratégico a su gestión para simplificar e intensificar las relaciones con la ciudadanía, para mejorar cualitativa y cuantitativamente los servicios de información ofrecidos, para incrementar la eficiencia y eficacia a la gestión pública, para fomentar la transparencia del sector público y para generar mecanismos de participación ciudadana.

**CUARTA.-** Hasta que la Dirección Nacional del Registro de Datos Públicos expida la tabla de aranceles o tasas de Registro Mercantil, se aplicará la última expedida por el Consejo Nacional de la Judicatura. En tanto que hasta que la presente ordenanza se publique en el Registro Oficial, se aplicarán los aranceles o tasas de registro constantes en la tabla, publicada en el Registro Oficial N° 44 de fecha 20 de marzo del año 2003.

**QUINTA.-** A partir de la fecha de incorporación del Registrador de la Propiedad y Mercantil al Gobierno Cantonal de Guachapala, el pago de los aranceles o tasas de registro será efectuado en la Oficina de Recaudaciones del Gobierno Cantonal, en los montos previstos en esta ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Deróguese la "Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Guachapala" publicada en el R. O. 576 del 15 de noviembre de 2011.

#### **DISPOSICION FINAL.**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio a que se lo haga en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial por contener normas de carácter tributario, según lo señalado en el artículo 324 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala, a los trece días del mes de diciembre del dos mil diez y siete.

Ing. Raúl Delgado Orellana.  
**ALCALDE GAD – GUACHAPALA**

Ab. Genaro Peralta Maura.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
GAD – GUACHAPALA**

**RAZÓN:** Ab. Genaro Peralta Maura, Secretario del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala. **CERTIFICO:** Que la **“ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN GUACHAPALA”** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en Primero y Segundo debate, en sus Sesiones Extraordinarias, de fecha veinte y cuatro de mayo de 2017; y, trece de diciembre de 2017.

Ab. Genaro Peralta Maura  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**GAD – GUACHAPALA**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO GAD – GUACHAPALA.-** En Guachapala a los 15 días del mes de diciembre del 2017, a las 10H00.- **VISTOS.-** De conformidad con el inciso Cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización remito en tres ejemplares la presente **“ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN GUACHAPALA”** al Ingeniero Raúl Delgado Orellana, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guachapala, para su sanción y promulgación.

Ab. Genaro Peralta Maura  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**GAD -GUACHAPALA**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUACHAPALA:** Vistos: A los 22 días del mes de diciembre del 2017, de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 y en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, **SANCIONO** favorablemente la presente Ordenanza y autorizo su publicación en la página web institucional, en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Ing. Raúl Delgado Orellana.  
**ALCALDE GAD – GUACHAPALA**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUACHAPALA**  
**ALCALDIA**

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

[www.guachapala.gob.ec](http://www.guachapala.gob.ec)

Telefax: 2284196 – 2284205

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GAD – GUACHAPALA.-** En Guachapala a los 22 días del mes de diciembre del 2017, a las 14H30 proveyó y firmó el decreto que antecede el Ingeniero Raúl Delgado Orellana, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guachapala.

Ab. Genaro Peralta Maura.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**GAD -GUACHAPALA**