

ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL PANGUI

Exposición de motivos

Al amparo de lo expresado en el artículo 227 de la Constitución de la República, sobre la Administración Pública, dice que "Ésta constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Por consiguiente para prestar un mejor servicio ágil y oportuno es necesario actualizar la ordenanza en amparo a las leyes y resoluciones que han sido modificadas y actualizadas.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone, que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, último inciso: "(..) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

Que de conformidad con la disposición contenida en el artículo 265 de la Constitución ibídem, dispone: "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades";

Que la Constitución ibídem, en su Art. 66 numeral 25 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 el artículo 225 de la Constitución ibídem dice, que el sector público comprende "(..) 4.-Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos";

Que al amparo de lo expresado en el artículo 227 de la Constitución de la República, sobre la Administración Pública, dice que "Ésta constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que el artículo 240 de la Constitución ibídem dice: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que de conformidad con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: "Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas en el Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad";

Que las competencias concurrentes son "aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto, deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente", conforme lo dispone el inciso primero del artículo 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que El artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "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 el artículo 186 ibídem, respecto de la facultad tributaria dice: "Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad...";

Que el artículo 13 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, dice que son registros de datos públicos: "(...) de la Propiedad, Mercantil. Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional";

Que el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que: "...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 2 creación y funcionamiento";

Que el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme lo dispone el artículo 29 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo del 2010 ;

Que el artículo 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señala que: "La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones mediante una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial. 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 las transacciones que sobre las propiedades se ejecuten en el cantón constituye uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión de los catastros municipales, competencia exclusiva de los GAD municipales;

Que al amparo del artículo 35 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se establece que los aranceles que cobran los Registros de la Propiedad Inmueble, (...) "se financiarán 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";

Que se encuentra vigente la Ley de Registro, en la cual se estipula como objeto la inscripción de instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes;

Que de conformidad con lo que dispone el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le corresponde al Concejo Municipal "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales..."; y,

Que es necesario sustituir la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI, aprobada y sancionada con fecha 31 de enero del 2011, Publicada en el Registro Oficial No. 126, de lunes 28 enero de 2011.

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales de las que se encuentra investido, expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI

CAPÍTULO I NATURALEZA, ÁMBITO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS REGISTRALES

Art. 1.- Sujeto Pasivo.- Son Sujetos pasivos de este arancel del Registro de la propiedad y mercantil; y , consecuentemente están obligados a su pago, las personas naturales y jurídicas que soliciten certificaciones y realicen inscripciones de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles e inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio y cualquier otro acto similar.

Art. 2.- Sujeto Activo.- Sujeto activo o ente acreedor de este arancel es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Pangui y la Dirección Nacional de Datos Públicos.

Art. 3.-De su naturaleza organizativa.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, es una entidad de derecho público, regido por la normativa y reglamentación nacional y esta Ordenanza. Es parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su finalidad es proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efecto de la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos determinados en la Ley de Registro y otros cuerpos normativos; así como el contribuir a la integración del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 4.-Ámbito de aplicación.-La presente Ordenanza regula la organización, administración, tabla de aranceles y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui.

Art. 5.-Objetivos.-Son objetivos de la presente Ordenanza los siguientes:

- a) Regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil adscrita al GAD Municipal del Cantón El Pangui;
- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y el catastro municipal del cantón El Pangui;
- c) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui;
- d) Promover la prestación de un servicio público registral de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato.
- e) Reconocer a 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 y nacionales que orienten las acciones del referido sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia; y, al GAD Municipal del Cantón El Pangui como la entidad a la cual el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui está adscrita, con capacidad para ejecutar, proveer, prestar ayuda cuando sea requerida y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza; y,
- f) Establecer los aranceles o tarifas por los servicios de registro en forma anual, previo estudio técnico financiero.

Art. 6.-Principios.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, regularidad, calidad, eficiencia, eficacia, seguridad, rendición de cuentas y transparencia.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

Art. 7.-Actividad registral.- La actividad de registro que cumpla el funcionario responsable del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, se ejecutará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas dictadas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 8.-Información pública.-La información que reposa en el Registro de la Propiedad y Mercantil es de carácter público, con las limitaciones establecidas en la Constitución, la Ley y esta Ordenanza.

Art. 9.-Calidad de la información pública.-Los datos públicos que se incorporen en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui deberán ser completos, accesibles, en formatos libres, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

Art. 10.-Responsabilidad.-El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, a más de las atribuciones y deberes señalados en la Ley y esta Ordenanza, será el responsable de la integridad, protección y control de los registros a su cargo, así como de las respectivas bases de datos, por lo que responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y conservación de los registros. La veracidad y autenticidad de los datos registrados son de exclusiva responsabilidad del declarante.

Art. 11.-Obligatoriedad.-El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui está obligado a certificar y publicitar los datos a su cargo con las limitaciones señaladas en la Constitución, la Ley y esta Ordenanza. Los costos por los servicios registrales, tanto de certificación como de inscripción, serán establecidos en esta Ordenanza; no le estará permitido ninguna de estas funciones sin haber verificado el pago del arancel o tarifa correspondiente.

Art. 12.-Confidencialidad y accesibilidad.-Se considera confidencial solamente la información señalada en la Constitución y la Ley. El acceso a esta información sólo será posible con la autorización expresa del titular de la misma, por disposición de la Ley o de juez competente.

También será confidencial aquella información que señale el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante resolución motivada.

El acceso a la información sobre el patrimonio de las personas, se realizará cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley.

Art. 13.-Presunción de legalidad.-El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, es un fedatario público, por lo que, la certificación registral da fe pública y ésta se encuentra investida de la presunción de legalidad, conforme lo señala la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 14.-Rectificabilidad.-La información del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, puede ser actualizada, rectificada o suprimida siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la Ley.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI

Art. 15.-Certificación registral.-La certificación válida y legalmente otorgada por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, constituye documento público y se expedirá a petición del interesado, por orden administrativa u orden judicial.

Art. 16.-Precedencia de datos registrales.-El último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre los datos que no hayan sido registrados, con las excepciones que la Ley disponga.

Art. 17.-De la forma de llevar los registros.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, sin perjuicio de contar con los soportes físicos, llevará los registros de modo digitalizado, en la forma establecida por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Datos Públicos y su Reglamento y de acuerdo a las disposiciones constantes en las Resoluciones que al respecto expida la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 18.-Del sistema informático.-El Sistema Informático del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, a excepción del Sistema Informático para la Digitalización de los Archivos, es el entregado por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, conocido como SNRP.

Art. 19.-Integración al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, deberá estar dotado de la tecnología necesaria que posibilite la integración de todos los archivos digitalizados a la red informática del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cuya administración de la información está a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Art. 20.-Del Registro de la Propiedad y Mercantil.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, emitirá las políticas públicas nacionales que orienten las acciones del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y definirá los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia. El GAD Municipal del cantón El Pangui administrará y gestionará el Registro de la Propiedad y Mercantil y tendrá capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza.

Art. 21.-Naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad y Mercantil.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, es una institución pública desconcentrada de la administración municipal, con autonomía funcional, y registral; organizada administrativamente por las disposiciones de esta Ordenanza y sujeta al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de la información pública.

Art. 22.-Autonomía registral.-El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de registro de datos sobre la propiedad y mercantil al poder político sino a la Ley, así como también el reconocimiento de la necesaria coordinación en materia registral de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

La autonomía registral no exime a ningún servidor del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, de la responsabilidad administrativa, civil o indicios de responsabilidad penal por las acciones u omisiones en que incurrieren, inclusive la responsabilidad solidaria y/o subsidiaria.

Art. 23.-Organización administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui.-La estructura administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, será la establecida en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del GAD municipal de El Pangui. Tendrá como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del mismo, al Registrador de la Propiedad y Mercantil.

Art. 24.-Registro de la información de propiedad y mercantil.-Los procesos de certificación e inscripción de los instrumentos públicos, títulos y documentos que la Ley exige o permite, tanto en propiedad como en mercantil, se llevará de modo digitalizado, con soporte físico y bajo el sistema de información cronológica, personal y real, según lo define a cada sistema la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 25.-Del Registrador de la Propiedad y Mercantil.-El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, será el responsable de la administración y gestión de la entidad registral; será designado mediante concurso público de méritos y oposición, organizado y ejecutado por el GAD Municipal del Cantón El Pangui, según las directrices, resoluciones o instructivos que para el efecto dicte la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, así como según las disposiciones que se establece en esta Ordenanza que guardará concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Datos Públicos y su Reglamento.

Art. 26.-Del funcionamiento.-El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, para efectos de su funcionamiento y del cumplimiento de sus deberes y atribuciones, observará las disposiciones de la Ley de Registro relativas a:

- a) Del repertorio;
- b) De los registros y de los índices;
- c) De los títulos, actos y documentos que deben registrarse;
- d) Del procedimiento de las inscripciones;
- e) De la forma y solemnidad de las inscripciones; y,

- f) De la valoración de las inscripciones y de sus cancelaciones.

Observará también en lo que fuere aplicable, el contenido del Manual de Procesos aprobado por la institución registral, así otros cuerpos normativos como la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Datos Públicos y su Reglamento.

Art. 27.-Atribuciones.-El GAD Municipal del Cantón El Pangui, en materia de administración del Registro de la Propiedad, sin perjuicio de otras atribuciones otorgadas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otros cuerpos normativos, tendrán las siguientes atribuciones:

- a) La designación del Registrador de la Propiedad y Mercantil; y,
- b) La fijación de la Tabla de Aranceles por los servicios que presta el registro.

Art. 28.-De los requisitos generales para ser Registrador.-Para ser registrador de la propiedad y mercantil del Cantón El Pangui, se requiere los siguientes requisitos:

- a) Acreditar nacionalidad ecuatoriana y hallarse en goce de los derechos políticos;
- b) Ser Abogado y/o Doctor en Jurisprudencia, cuyo título deberá estar registrado en la SENESCYT;
- c) Acreditar ejercicio profesional con probidad notoria por un período mínimo de tres años; y, el tiempo de ejercicio profesional será considerado a partir de la fecha de otorgamiento del título;
- d) No estar inhabilitado para ser servidor público para lo cual se observarán las prohibiciones establecidas en la Ley Orgánica del Servicio Público;
- e) No encontrarse en interdicción civil, no ser deudor al que se siga proceso de concurso de acreedores; y, no hallarse en estado de insolvencia fraudulenta declarada judicialmente;
- f) Haber sido declarado ganador del concurso de méritos y oposición organizado y ejecutado por el GAD Municipal;
- g) Los demás requisitos establecidos en la Ley de Registro.

Art. 29.-Inhabilidades.-Quienes se encuentren inmersos en las inhabilidades que a continuación se detallan, no podrán postularse para el cargo de registrador de la propiedad, a saber:

- a) La persona sorda que no pueda darse a entender por escrito ni por lenguaje de señas;
- b) Los dementes;
- c) Los disipadores;
- d) Los ebrios consuetudinarios;
- e) Los toxicómanos;
- f) Los interdictos;
- g) Los abogados suspensos en el ejercicio profesional;
- h) Los religiosos; y,

- i) Los condenados a pena de prisión o reclusión.

Art. 30.-Prohibición.-No se podrá designar, nombrar, posesionar o encargar como Registrador de la Propiedad del cantón El Pangui, a los parientes comprendidos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, a su cónyuge o con quien mantenga unión de hecho del alcalde, o concejales.

En caso de incumplimiento de esta disposición, cualquier ciudadano podrá presentar la correspondiente denuncia debidamente sustentada al Contralor General del Estado para que proceda a ejercer las acciones que correspondan para recuperar lo indebidamente pagado, así como el establecimiento de las presuntas responsabilidades administrativas, civiles y/o penales correspondientes.

CAPÍTULO V

DEBERES, ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES DEL/A REGISTRADOR/A DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI

Art. 31.-Deberes, atribuciones y prohibiciones.-Los deberes, atribuciones y prohibiciones del/a Registrador/a de la Propiedad, serán aquellos determinados en la Ley de Registro y esta Ordenanza, sin perjuicio del acatamiento a otras disposiciones contempladas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su Reglamento.

Corresponde, además, al/a Registrador/a de la Propiedad del Cantón El Pangui, mantener actualizado cuando así amerite el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos y, como máxima autoridad administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil, ejercer todas las facultades legales para el control financiero, administrativo y registral de esta dependencia municipal.

El Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, el Manual de Procesos, el Manual de Puestos, el Reglamento Interno de Talento Humano, el Presupuesto Institucional de cada año, así como los demás instrumentos administrativos necesarios para el funcionamiento de la Institución, serán aprobados por el/a Registrador/a de la Propiedad del Cantón El Pangui, convirtiéndose en el único responsable de su observación y cumplimiento según los lineamientos del Plan Estratégico Plurianual. Toda modificación, reforma, aclaratoria o supresión será puesta en conocimiento de la Máxima Autoridad del GAD El Pangui para conocimiento y observaciones a que diere lugar.

Art. 32.-De los deberes particulares del Registrador.-A más de los deberes contenidos en los cuerpos legales mencionados en el artículo anterior, el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Pangui, tendrá los siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y demás normativa aplicable, incluyendo las resoluciones emitidas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo a materia registral, y las emanadas por el GAD El Pangui, en lo referente al ámbito administrativo;
- b) Vigilar la correcta recaudación de los recursos públicos que por concepto de aranceles por los servicios registrales, recauda la institución;

- c) Entregar los remanentes correspondientes a: Actos mercantiles, serán entregados a la DINARDAP; y, los remanentes por actos de propiedad, serán entregados al GAD Municipal del cantón El Pangui, una vez que se haya realizado el cierre y liquidación presupuestaria;
- d) Solicitar a la máxima autoridad del GAD El Pangui, el permiso cada vez que por cumplimiento de funciones institucionales deba ausentarse fuera del país; de igual manera, si dentro del territorio nacional, la ausencia es de más de tres días; de ser concedido el permiso, éste deberá constar en la Resolución Administrativa correspondiente;
- e) Cumplir en calidad de representante legal las obligaciones de los servidores del registro toda vez que la institución es la empleadora de ellos;
- f) Velar por la eficiencia institucional en lo que respecta al cumplimiento de planes, proyectos y presupuestos; y,
- g) Informar anualmente al GAD El Pangui sobre los resultados de la gestión en el período fiscal, y las evaluaciones sobre el cumplimiento y ejecución de los planes y proyectos planteados.

Art. 33.-De las atribuciones particulares del Registrador.-A más de las atribuciones contenidas en los cuerpos legales mencionados en el artículo 31 de esta Ordenanza, el/la Registrador/a de la Propiedad del Cantón El Pangui, tendrá las siguientes:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del Registro de la Propiedad del Cantón El Pangui;
- b) Aprobar los diferentes manuales y reglamentos, así como los planes anuales de capacitación, los planes operativos anuales, el plan anual de políticas públicas y demás en los plazos y formas previstos;
- c) Dictar las resoluciones de carácter administrativo y registral internos, de manera que permitan el correcto desempeño de los servidores registrales y el perfecto funcionamiento de la institución;
- d) Mantener actualizado los manuales de funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil,
- e) Suscribir acuerdos con otros registros de la propiedad, dirigidos al cumplimiento de la misión y visión institucionales;

Art. 34.-De las prohibiciones particulares al Registrador.-A más de las prohibiciones señaladas en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, le está prohibido al Registrador lo siguiente:

- a) Cobrar por concepto de aranceles registrales, valores superiores o inferiores a los establecidos en la Tabla de Aranceles Registrales por los servicios de certificación e inscripción que presta el Registro de la Propiedad del Cantón El

Pangui, así como tampoco podrá hacer exoneraciones no contempladas en la presente ordenanza;

- b) Disponer el depósito de las recaudaciones por los servicios registrales, en otra cuenta que no sea la rotativa abierta en una institución financiera, cuyos fondos serán transferidos inmediatamente a la cuenta institucional abierta en el Banco Central del Ecuador; y,
- c) Asistir a cursos de capacitación internacionales, nacionales que no hayan sido conocidos y aprobados por el alcalde/sa.

Art. 35.-Ausencia Temporal o Definitiva.-El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, en caso de haber terminado el período fijo de cuatro años, ausencia temporal, goce del período de vacaciones, renuncia, remoción, la autoridad nominadora del GAD Municipal debe encargar las funciones de Registrador de la Propiedad y Mercantil acorde lo determine el Art. 29 del Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, hasta convocar a un nuevo concurso de méritos y oposición para la designación del titular.

CAPÍTULO VII

DE LOS ARANCELES Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO

Art. 36.-Financiamiento.-El Registro de la Propiedad se financiará con el cobro de los aranceles, según así lo determina la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y el remanente, en caso de haberlo, pasará a formar parte del presupuesto del GAD El Pangui.

Art. 37.-De la tabla de aranceles.-Para el pago de los derechos de registro por la certificación e inscripción de actos que contengan la modificación, aclaratorias, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles e inmuebles, así como la imposición de gravámenes, limitaciones de dominio y cualquier otro acto similar, se considerará las siguientes categorías sobre las cuales percibirán los derechos:

- a) Tabla de aranceles

CATEGORIA	DESDE	HASTA	ARANCEL % SBUTG
1	0,01 USD	1000 USD	7,50%
2	1000,01 USD	2000 USD	8,75%
3	2000,01 USD	3000 USD	10,00%
4	3000,01 USD	4000 USD	12,50%
5	4000,01 USD	5000 USD	15,00%
6	5000,01 USD	7000 USD	17,50%
7	7000,01 USD	10000 USD	20,00%
8	10000,01 USD	15000 USD	22,50%
9	15000,01 USD	20000 USD	25,00%
10	20.000,01	En adelante	25% mas el 0.5%por el excedente

- b) Por la inscripción la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que esta comprenda (planos y reglamentos), la tarifa es del **5% del SBU**; y, por la inscripción de la constitución de propiedad horizontal (áreas y alícuotas), se aplicará los valores contemplados en la tabla del literal a) del artículo 37 de la presente ordenanza.
- c) Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, usufructos, es del **2.5% del SBU**
- d) Por las adjudicaciones del MAGAP la tarifa será de **2.5 del SBU**
- e) Por la Reinscripción, la tarifa será las establecidas en el literal a) del artículo 37 de la presente ordenanza;
- f) Exceptúese del pago de aranceles en la emisión de certificados a los Juzgados de la Niñez o Adolescencia, Tránsito, Penales y Laborales, siempre y cuando sean solicitados por el Juez Competente y no a petición de parte. Así mismo están exonerados de pago, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, la Contraloría General del Estado y La Procuraduría General del Estado.
- g) Las inscripciones y anotaciones que disponga el Superintendente de Compañías, con motivo de la inactividad, disolución, liquidación y cancelación de las compañías, estarán exentas de toda clase de impuestos, tasas y derechos, conforme lo dispone el Art. 412 de la Ley de Compañías.
- h) Las capitulaciones matrimoniales el valor del **12.5% del SBU**
- i) Para las declaraciones de homónimos, de imputados o acusados en procesos penales; y, la inscripción de las demandas, prohibiciones de enajenar y embargos ordenados judicialmente por los jueces de la Niñez o Adolescencia, Penales o Laborales serán gratuitas;
- j) Por la inscripción de Escrituras Públicas de Aclaraciones, planos linderados, comodatos, fijación de linderos y amojonamiento, servidumbres; y, Rectificaciones que contengan cuantía indeterminada, la tarifa es del **15% del SBU**
- k) Por la inscripción de Planos de Subdivisión y/o fraccionamientos el valor del **2.5% del SBU**; y, por cada lote
- l) Por la inscripción de Particiones Extrajudiciales o Judiciales, se cobrará en base al avalúo de los bienes inmuebles ubicados en la Jurisdicción del Cantón El Pangui, conforme a la tabla, literal a) del art. 37

Art. 38.- Otros Valores.- Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos incluyen los rubros de gastos generales se establece los siguientes valores.

- a) Por la inscripción de posesiones efectivas y testamentos, la cantidad del **12.5% del SBU**
- b) Por la inscripción de embargos, demandas, sentencias, que no conlleven transferencia de dominio, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar, prohibiciones coactivas y sus cancelaciones, la cantidad del **2.5% del SBU** por cada uno.

Y por sentencias que conlleven transferencia de dominio y adjudicaciones en remates, se cobrará de acuerdo a lo establecido en la tabla del literal a), del artículo 37 de la presente ordenanza. Están exonerados de pago, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, la Contraloría General del Estado y La Procuraduría General del Estado, por ser entidades de control y administración.

- c) Por la emisión razones que certifiquen la inscripción de un bien inmueble, la tarifa del **1,25% del SBU**.
- d) Por las certificaciones de propiedad (Ficha Registral), gravámenes, limitaciones de dominio, con linderos, dimensiones y área, la cantidad del **2.5% del SBU** por cada Ficha Registral.
- e) Por las certificaciones de no poseer bienes raíces en los índices de Registro la tarifa del **1,25% del SBU**.
- f) Por la certificación de no ser Adjudicatario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la tarifa del cinco **1,25% del SBU** en cada caso.
- g) Por las copias simples de los actos o contratos que reposan en los archivos del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, la tarifa del **1,25% del SBU**
- h) Por la inscripción de Declaratoria de Utilidad Pública y cancelación de hipotecas y sus gravámenes y derechos personales, la cantidad del **2,5% del SBU**
- i) 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 tabla prevista en esta Ordenanza literal a), artículo 37.
- j) En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas, fideicomisos, fusiones, rectificaciones, entre otras, se considerará para el cálculo el avalúo comercial municipal de cada inmueble **y** según la categoría del literal a), del artículo 37 de la presente ordenanza.
- k) En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: Subrogación de Gravámenes, se considerará para el cálculo el 50% del avalúo comercial

municipal de cada inmueble **y** según la categoría del literal a), del artículo 37 de la presente ordenanza.

- l) Los derechos del Registro Municipal de la Propiedad del cantón El Pangui, fijado en esta ordenanza serán calculados por cada acto o contrato según la escala y cuantía correspondiente;
- m) Por la inscripción de escritura pública de aceptación de compraventa, la cantidad del **15% del SBU**.

Art. 39.- Los Contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán los aranceles establecidos en el literal a) del artículo 37 de la presente ordenanza.

Art. 40.- En los casos en que un juez dentro del recurso establecido en la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador se negó a efectuar, esta inscripción no conllevará nuevos pagos por concepto de inscripción.

Art. 41.- De conformidad con lo dispuesto en el numeral 6), del artículo 37, de la Constitución de la República del Ecuador, las personas adultas mayores de sesenta y cinco años de edad en adelante, serán exonerados del pago por costos registrales en el 50% del valor del pago a efectuar, justificando con la respectiva cédula de ciudadanía.

Art. 42.- De conformidad con lo dispuesto en numeral 3), del artículo 47, de la Constitución de la República del Ecuador, a las personas discapacitadas se les rebajará de acuerdo al porcentaje de discapacidad justificado con el Carnet del CONADIS, a partir del 30% al 100% de discapacidad y por un solo lote de terreno.

Art. 43.- Las donaciones, resoluciones, reversiones, cuyo beneficiario sea exclusivamente la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y el GAD – MUNICIPAL de El Pangui y no terceras personas, están exoneradas de pago del arancel registral, por ser entidades de control y administración.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Previo a la inscripción o el otorgamiento de un Certificado, los usuarios deberán presentar en las oficinas del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón El Pangui, el comprobante de pago otorgado por Recaudación Municipal o depósito por la entidad bancaria asignada por el GAD- Municipal; y, el Certificado de no Adeudar al GAD-MUNICIPAL de El Pangui, como requisito indispensable para efectuar todo tipo de trámite.

SEGUNDA.- Los aranceles por los servicios de Registro y Certificaciones del Registro Mercantil, serán establecidas anualmente por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante una tabla de aranceles, conforme lo dispone el inciso primero del Art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

TERCERA.- Todos los Ingresos y Egresos que le correspondan al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pangui, serán consolidados por el Director Financiero que a su vez realizará el cálculo mediante la fórmula establecida en la que se determinará los Remanentes que le corresponden a la DINARDAP de forma

cuatrimestral. Además será el responsable de la transferencia dentro de los plazos establecidos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La tabla contenida en la presente ordenanza que determina el cobro de aranceles, y derechos de registro municipal de la propiedad y mercantil establecida por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos será configurada por el Jefe de Informática del GAD-MUNICIPAL de El Pangui, en el sistema técnico e informático del Registro de la Propiedad y Mercantil, para su inmediato cumplimiento.

SEGUNDA.- Queda derogada la Ordenanza que regula el Ejercicio del Registro de la Propiedad y Mercantil en el cantón El Pangui, sancionada el 31 de enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 126 de Lunes 28 de enero de 2011.

Of. No. 2021-0712 - AGADMP

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno. Lo certificamos:

Sr. Carlos Mesías Punín Tello
ALCALDE DEL CANTÓN EL PANGUI

Dr. Geovanny Caamaño
SECRETARIO GENERAL ECGDO

Certifico.-Que la "ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI ", fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, el quince de diciembre de 2021 y en sesión ordinaria del veinte y ocho de diciembre de 2021. Lo certifico.-

Dr. Geovanny Caamaño
SECRETARIO GENERAL ECGDO

Para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto al señor Alcalde del cantón El Pangui, " **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI**", 28 diciembre de 2021.

Dr . Geovanny Caamaño
SECRETARIO GENERAL ECGDO

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE EL PANGUI

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador, y observado el trámite legal correspondiente, en uso de las facultades que determina el Art. 322 del COOTAD, SANCIONO favorablemente, "**ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN EL PANGUI**" PROMÚLGUESE Y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. El Panguí 29 de diciembre de 2021, a las 10h00.

Sr. Carlos Mesías Punín Tello
ALCALDE DEL CANTON EL PANGUI

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN EL PANGUI

Proveyó y firmo el señor Alcalde Carlos Mesías Punín Tello, la Ordenanza que antecede, el día 29 de diciembre de 2021, a las 14h00.

Dr. Geovanny Caamaño
SECRETARIO GENERAL ECGDO

