

ORDENANZA No. 005-2023-ICM-GADCM

**ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA**

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Sistema Público Nacional del 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 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 Registros Públicos (DINARP), en su orden.

El Registro de la Propiedad es parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos cuya finalidad es 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 del Cantón Mira, tal como lo dispone la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, tiene la facultad normativa para reformar ordenanzas de acuerdo a la realidad social, económica y cultural de su jurisdicción.

Es importante destacar el nacimiento de esta institución registral hecho acaecido el 02 de abril del año 1982 de esta forma se instaura y se implementa la Oficina del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira dependencia pública que impulsa la vida del naciente cantón Carchense.

Mediante Ordenanza Municipal s/n de fecha 06 de junio del año 2011, el Ilustre Concejo Municipal del GADC MIRA, presidido por el Alcalde Fausto Isidro Ruiz Quinteros declaran al Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira, como órgano adscrito a la Ilustre Municipalidad, con autonomía administrativa, financiera, económica y registral, por mandato constitucional en atención al Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador y el Artículo 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

La Ordenanza que Regula la Organización y Ejercicio del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira, ha sufrido varias reformas en atención a mandatos de orden legal y otros, en ese sentido es importante destacar las reformas de 12 de diciembre del año 2012 en la cual se incrementa los valores contemplados en la tabla de aranceles por los servicios registrales; y, una segunda reforma es aprobada el 24 de septiembre del año 2013 reformas que ratifican a la institución registral la plena autonomía, administrativa, financiera y registral.

Es el 31 de agosto del año 2021 que se dicta la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira aprobada el 31 de agosto del año 2021, el Concejo Municipal le otorga al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira autonomía registral, administrativa, financiera y económica; además establece una nueva tabla para el cálculo y cobro de los aranceles registrales, determinando porcentajes según la cuantía y tomando como base el salario básico del trabajador en general, entre otros.

En este instrumento que sustituyó a la primera Ordenanza y sus reformas, se ha omitido varios actos registrales que impiden realizar el cobro por las inscripciones, en otro existen cambios sustanciales en artículos generando confusión en lo que corresponde a “ la autonomía del registro”, evidenciándose una mezcla de competencias y responsabilidades de la institución registral con la municipalidad atribuciones Alcalde/sa y Procurador/a Sindico, generando incompatibilidad con el ordenamiento jurídico vigente.

La finalidad de esta Ordenanza Reformatoria es establecer de manera clara y específica la responsabilidad pública registral sobre la base de la autonomía administrativa, financiera, económica y registral en atención a lo señalado en el Artículo 265 de la Constitución y el Artículo 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, en igual forma dejar determinado las funciones, obligaciones y prohibiciones del Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira; y, establecer y definir los actos

registrales omitidos y el valor de pago por los mismos, aclarar la confusión que existía del cálculo en los valores de cobro por determinados actos, lo que implicaba un total de pago irracional en el pago en razón del servicio solicitado entre otros. Proyecto de Reforma presentado por el Ab. Pedro Ruiz Registrador Encargado de la institución registral y mercantil del cantón Mira.

ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA

CONSIDERANDO:

Que, El Artículo 238 de la Constitución de la República dispone que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera", en concordancia con el Artículo 5, Inciso Tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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, el Artículo 265 de la Constitución de la República establece que, "el Sistema Público del Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades", en concordancia con el Artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos;

Que, La Carta Magna 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, La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 162 de fecha 31 de marzo de 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 de Registro de Datos Públicos 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;

Que, De acuerdo al Inciso Segundo del Artículo 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 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 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 tasas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos Gobiernos Municipales";

Que, El Artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las tasas serán reguladas mediante ordenanza, cuya iniciativa es privativa del Alcalde Municipal o Metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo Concejo;

Que, El Artículo 29 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, promulgada en Suplemento del Registro Oficial No. 162 del 31 de marzo del 2010, establece que el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos;

Que, El Artículo 33, inciso segundo de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos al tratar del Régimen Económico y Financiero, indica que "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"; y,

- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira con el catastro institucional de bienes inmuebles;
- c) Reconocer y garantizar a los/as ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio de Registro de la Propiedad y Mercantil;
- d) Promover la prestación del servicio público registral de la propiedad y mercantil de calidad con eficiencia, eficacia, transparencia, pertinencia y buen trato;
- e) Prestar un servicio moderno y técnico, utilizando la tecnología y los sistemas informáticos de vanguardia;
- f) 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, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira se encargará de la coordinación para la interconexión y sistematización de la información del catastro cantonal.;
- g) Aplicar las tasas por los servicios municipales de registro; y,
- h) Los demás previstos en el Ordenamiento Jurídico de la República del Ecuador y más normativa vigente aplicable a la materia registral.

Artículo 3.- Principios.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, regularidad, calidad, eficiencia, eficacia, seguridad, transparencia y rendición de cuentas, garantizará que se cumplan los principios de inscripción, consentimiento, prioridad, rogación, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, legitimación y fe pública del derecho inmobiliario, cuidando que los datos públicos registrales sean completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

Artículo 4.- Base legal.- Las disposiciones de la presente Ordenanza están regidas por la Constitución de la República, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley de Registro y el Código Civil como norma supletoria, las normas que dicte la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP) y demás normas aplicables.

Artículo 5.- DINARP.- La Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP) dictará las políticas y normas técnicas que regularán la correcta actividad del sistema registral, así como también vigilará y controlará el cumplimiento de las mismas.

Artículo 6.- Administración registral.- Los asuntos de carácter administrativo, organizativo, de gestión, entre otros, serán manejados de manera independiente de acuerdo a las competencias que le corresponde al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira sobre la base del Ordenamiento Jurídico de la República del Ecuador.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

Artículo 7.- Actividad Registral.- La actividad de registro que cumpla el/la funcionario/a responsable del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se ejecutará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, con soporte físico y bajo el sistema de información cronológica, personal y real de conformidad con las políticas dictadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Artículo 8.- Información pública.- La información que administra el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira es pública, con las limitaciones establecidas en el Ordenamiento Jurídico de la República del Ecuador y esta Ordenanza.

Artículo 9.- Calidad de la información pública.- Los datos públicos que se incorporen en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira deberán ser completos, accesibles, en formatos libres, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, con las limitaciones establecidas en la ley.



Artículo 10.- Responsabilidad.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, a más de las atribuciones y deberes señalados en la ley y esta Ordenanza, será el/la responsable de la integridad, protección y control del registro a su cargo, así como de las respectivas bases de datos, por lo que responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y conservación del registro.

La veracidad y autenticidad de los datos registrales son de exclusiva responsabilidad de quien los declaró o inscribió.

Artículo 11.- Obligatoriedad.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira está obligado/a certificar y publicitar los datos a su cargo con las limitaciones señaladas en el Ordenamiento Jurídico de la República del Ecuador y esta Ordenanza.

Artículo 12.- Confidencialidad y Accesibilidad.- Se considerará confidencial solamente la información señalada en la ley. El acceso a esta información solo será posible con la autorización expresa del o la titular de la misma, por disposición de la ley o de Juez/a competente.

También será confidencial aquella información que señale el/la Director/a Nacional de Registros Públicos (DINARP), mediante resolución motivada.

El acceso a la información sobre el patrimonio del o la titular se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la ley, para lo cual, el o la solicitante deberá justificar su requerimiento de forma escrita en los formatos valorados que para el efecto disponga el Registro de la Propiedad y deberá señalar con precisión el uso que se hará de la misma. A la solicitud se deberá acompañar necesariamente copias legibles de la cédula de ciudadanía y certificado de la última votación. El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil formará un registro físico y magnético secuencial de estos requerimientos.

Artículo 13.- Presunción de legalidad.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira es un fedatario/a público/a, por lo que la certificación registral da fe pública y esta se encuentra investida de la presunción de legalidad, conforme lo señala el Art. 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Artículo 14.- Rectificabilidad.- La información del Registro de la Propiedad y Mercantil 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 MIRA

Artículo 15.- Certificación registral.- La certificación registral es la manifestación de la fe pública Registral, válida legalmente otorgada por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira; constituye documento público con todos los efectos legales. Se expedirá a petición de la parte interesada, por disposición Administrativa u orden judicial.

Artículo 16.- Intercambio de información pública y base de datos.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira deberá aplicar las políticas y principios, definidos por el Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP), 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; y, pondrá en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa, Concejo Municipal y ciudadanía en general.

Artículo 17.- 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.

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

Artículo 18.- Base Informática: 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.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONES

Artículo 19.- Naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira es una institución pública desconcentrada, adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira, con autonomía administrativa, registral, financiera y económica, organizada administrativamente por las disposiciones de esta Ordenanza.

Artículo 20.- Competencia, control y auditoría.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira en atención a su competencia conocerá los temas relacionados a los derechos de propiedad y asuntos mercantiles. Estará sujeto al control y auditoría de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP); a la Contraloría General del Estado y más entidades que ejerzan control sobre la institución registral.

Artículo 21.- Autonomía Administrativa.- La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de sus talentos humanos y recursos naturales para el ejercicio de sus competencias y el cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo previsto en el Ordenamiento Jurídico de la República del Ecuador.

El Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se constituye en la máxima autoridad administrativa y como tal es el representante legal y judicial de la institución registral.

Artículo 22.- Autonomía registral.- El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad del registro de datos sobre la propiedad 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 de responsabilidad por las acciones u omisiones del o la Registrador/a de la Propiedad y los/as servidores/as del Registro por los excesos cometidos en ejercicio de sus funciones.

Artículo 23.- Autonomía Financiera.- Se expresa en el derecho, la capacidad e independencia para obtener, utilizar y administrar eficazmente sus propios

recursos financieros y económicos producto de la recaudación de aranceles por los actos registrales.

Artículo 24.- Organización Administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira.- Constituye el conjunto de áreas y unidades organizacionales interrelacionadas entre sí a través de canales de comunicación, instancias de coordinación interna y procesos que impulsan el crecimiento y la diversificación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira.

Artículo 25.- Del personal.- Las funciones y responsabilidades del personal del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se determinarán en el Manual Orgánico Estructural y Funcional; con indicadores de gestión con impactos y resultados; así como, en el Reglamento Interno y Manual del Procedimientos que dicte el/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil.

Artículo 26.- Del Registrador de la Propiedad.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira será designado mediante concurso de méritos y oposición para un período fijo de cuatro años, que será organizado por la Municipalidad en coordinación con la Dirección Nacional de Registros Públicos, bajo estricto cumplimiento a la normativa constitucional, legal y reglamentaria que se presente para el efecto. La convocatoria será pública y se la efectuará por medio de un diario de circulación nacional o local y en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira. A la fecha de conclusión del período, terminará automáticamente en sus funciones pudiendo ser reelecto/a por una sola vez. Su remuneración será fijada por las disposiciones del Ministerio de Trabajo. Estará sujeto a los derechos, deberes, obligaciones y régimen disciplinario establecidos en la Ley Orgánica del Servicio Público, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, esta Ordenanza y la normativa que se cree para los fines respectivos.

Le corresponde ejercer la administración del Registro de la Propiedad y Mercantil, y el control económico financiero que será de su exclusiva responsabilidad, por lo que se constituye en servidor caucionado de conformidad con la Ley Orgánica de la Controlaría General del Estado y la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP).

Artículo 27.- Requisitos.- Para ser Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se someterá al concurso público de méritos y oposición y cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Acreditar nacionalidad ecuatoriana y hallarse en goce de los derechos políticos;
- b) Ser abogado/a acreditada/o y reconocido legalmente en una universidad del país;
- c) Acreditar ejercicio profesional con probidad notoria y experiencia en materia registral por un periodo mínimo de tres años;
- d) No estar inhabilitado para ser servidor/a público para lo cual se observará las prohibiciones establecidas en el Art. 8, 9 y 10 de la Ley Orgánica del Servicio Público; así como presentar el certificado de no tener impedimento para ejercer cargo público.
- e) Tendrá prioridad el profesional del Cantón Mira.
- f) Haber sido declarado/a ganador/a del concurso de méritos;
- g) Los demás requisitos establecidos en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y el Reglamento del Concurso de Méritos y Oposición para la Selección y Designación de Registradores/as de la Propiedad y el COOTAD.

Artículo 28.- Veeduría.- El concurso de méritos y oposición para designar al Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira contará con la participación efectiva de una veeduría ciudadana, para lo cual el/a Alcalde/sa antes de iniciar el proceso de selección, solicitará al Concejo Nacional de Participación Ciudadana y Control Social la integración de esta veeduría.

Artículo 29.- Transparencia del proceso.- Con el fin de transparentar el proceso de selección y garantizar el control social, la información que se genere en el concurso de méritos y oposición será pública y difundida en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira.

Artículo 30.- Declaratoria de ganador y nombramiento.- El nombramiento de la o el Registrador de la Propiedad y Mercantil será extendido por el Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira

al ganador del concurso que será el postulante que haya obtenido la mayor puntuación luego del proceso de selección.

Artículo 31.- Deberes, atribuciones y responsabilidades.- Los deberes, atribuciones y responsabilidades del/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira serán aquellos determinados en la Constitución, la LOSEP, Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y esta Ordenanza.

Artículo 32.- Ausencia temporal o definitiva.- En caso de ausencia temporal del/la Registrador/a de la Propiedad Titular, el despacho será encargado por un lapso de hasta 30 días debidamente justificados al funcionario que designe el/la Registrador/a y que cumpla con el perfil y la experiencia registral, de conformidad con el manual orgánico funcional; este encargo será comunicado obligatoriamente al/la señor/a Alcalde/sa. A falta de un funcionario que cumpla con los requisitos legales podrá solicitar al Alcalde/sa el encargo al Procurador/a Síndico/a del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira.

En caso de ausencia definitiva y por una sola ocasión, el/la Alcalde/sa presentará a la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP) una comunicación por escrito debidamente motivada, en la que hará constar la necesidad de contar con un/a Registrador/a encargado/a comunicando el nombre de la persona a quien se le encargará el Registro, quien cumplirá con los mismos requisitos exigidos para la/el titular, hasta que se realice el respectivo concurso y se designe al titular.

Artículo 33.- Sanción Administrativa.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, podrá ser sancionado/a hasta con la destitución de su cargo por el organismo competente conforme al debido proceso, por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado; al igual que en los casos en los que impida o dificulte la conformación y funcionamiento, de conformidad con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y normas pertinentes de la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento.

Artículo 34.- Registro de puestos.- El personal que laborará el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira será el suficiente y necesario para su normal funcionamiento; deberá constar en los presupuestos anuales y en su Estructura Orgánica Funcional y Estructural, así como en el Manual de

Clasificación y Valoración de Puestos con que debe contar el Registro de la Propiedad y Mercantil.

Artículo 35.- Jornada laboral.- Los servidores públicos de dicho organismo, cumplirán la jornada laboral ordinaria establecida en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, la misma que podrá ser modificada por la máxima autoridad registral de acuerdo a las necesidades de la Institución.

Artículo 36.- Escala de Remuneraciones.- La remuneración de los servidores públicos del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, será la que fije la o el Registrador de la Propiedad y Mercantil de acuerdo a la tabla salarial emitida por el Ministerio de Trabajo, LOSEP y su Reglamento.

Artículo 37.- Régimen disciplinario.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira y los servidores/as que colaboran en dicha dependencia serán responsables administrativa, civil y penalmente por las acciones u omisiones cometidas en el ejercicio de sus funciones y estarán sujetos/as al régimen disciplinario establecido en la normativa vigente.

CAPÍTULO V

DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN MIRA

Artículo 38.- Del funcionamiento.- Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad, el/la Registrador/a observará las normas constantes en la Ley de Registro y Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos 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 valoración de las inscripciones y su cancelación.



- f) Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, la Ley de Registro y esta Ordenanza.

Artículo 39.- Coordinación de Avalúos y Catastros.- El Registro de la Propiedad y Mercantil coordinará con la oficina de Avalúos y Catastros, y procederá a realizar los respectivos cruces de información y notificará mensualmente los traspasos de dominio o legalización de tierras rurales con las respectivas claves catastrales a fin de mantener actualizada la información catastral. Por su parte, la oficina de Avalúos y Catastros, de Planificación y/u otras, remitirán al Registro de la Propiedad y Mercantil toda información relacionada con afectaciones, limitaciones, autorizaciones de divisiones, lotizaciones, urbanizaciones u otras relacionadas con inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción cantonal.

CAPÍTULO VI

DE LOS ARANCELES Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Artículo 40.- Financiamiento.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se financiará con el cobro de los aranceles por los servicios de registro que recaudará directamente en las instalaciones del Registro de la Propiedad, y el remanente por registro de la propiedad inmueble pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira; y, el remanente por registro mercantil pasará a formar parte de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP).

Los valores recaudados, serán depositados diariamente o máximo al siguiente día hábil en forma íntegra en la cuenta que para el efecto mantiene el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira en el Banco Central del Ecuador y/o banco corresponsal.

Artículo 41.- Revisión de aranceles.- El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira presentará al Concejo Municipal el respectivo estudio técnico financiero, que contendrá el fundamento para fijar la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación para su revisión y

aprobación, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Artículo 42.- De la Recaudación.- El cobro de los aranceles por servicio de registro se realizará contra entrega de una factura con el desglose y detalle pormenorizado de los valores a pagar en la oficina del Registro. Este dinero recaudado será depositado diariamente o máximo al siguiente día hábil en una cuenta bancaria que mantiene el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, con la firma del/la Registrador/a o la persona que designe.

Artículo 43.- Del Presupuesto y sus partes.- El presupuesto se regirá por las disposiciones del Código de Planificación y Finanzas Públicas y demás normativa legal inherente a la materia.

La estructura del presupuesto constará de las siguientes partes:

- a) Ingresos
- b) Egresos; y,
- c) Disposiciones generales
- d) Además contendrá un anexo con el detalle distributivo de sueldos y salarios.

Artículo 44.- Aranceles.- La base imponible para la determinación del arancel a cobrarse se realizará de acuerdo al avalúo municipal de la propiedad del ejercicio fiscal en curso, en caso de ser el precio del contrato superior al avalúo municipal, la base imponible será la cuantía establecida en el contrato; para tal efecto se deberá contar con el estudio técnico financiero emitido por el/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil.

- a) Para el pago del arancel de calificación, registro e inscripción de actos y contratos que contengan la transferencia de dominio, particiones extrajudiciales, adjudicaciones; constitución, modificación y extinción de derechos reales o personales sobre inmuebles, así como la constitución y extinción de la propiedad fiduciaria, imposición de gravámenes o limitaciones de dominio, y cualquier otro acto similar, se consideran las siguientes categorías sobre las cuales se realizarán los respectivos pagos:

Categoría	Avalúo Actualizado	Avalúo Actualizado	Mínimo	Excedente
1	0,01	1.000,00	\$ 50,00	-
2	1.001,00	3.250,00	\$ 82,50	-
3	3.251,00	5.500,00	\$ 115,00	0,75%
4	5.501,00	7.750,00	\$ 147,50	0,75%
5	7.751,00	10.000,00	\$ 180,00	0,75%
6	10.001,00	En adelante	\$ 180,00	1%

- b)** Por la inscripción de la resolución de declaratoria de propiedad horizontal y condominios, se cobrará el equivalente al 20% de un SBU por cada unidad que constituye la copropiedad;
- c)** Por la inscripción de constitución, cancelación o extinción de patrimonio familiar, inscripción de testamentos y sus revocatorias, se cobrará el equivalente al 10% de un SBU por cada bien inmueble que conste en el catastro municipal.
- d)** Por la inscripción de Resolución de adjudicación de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria o quien haga sus veces, procederá de acuerdo a lo que establezca la ley especial de esta materia;
- e)** Por la inscripción de hipotecas constituidas a favor de las instituciones del Sistema Financiero Nacional y entre particulares, se cobrará el (80%) ochenta por ciento, de los valores fijados en el literal a) del artículo 44 de esta ordenanza para la respectiva categoría;
- f)** Por la inscripción de hipoteca con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se cobrará el (50%) cincuenta por ciento, de los valores establecidos en el literal a) del artículo 44 de esta ordenanza para la respectiva categoría;
- g)** Por la inscripción de concesiones mineras de exploración, y por las concesiones mineras de explotación el equivalente a veinte salarios básicos unificados (20 SBU) vigentes;

- h)** Por las capitulaciones matrimoniales se cobrará el 50% de lo establecido en el literal a) del artículo 44 de la presente Ordenanza;
- i)** Por la inscripción de resoluciones sobre aprobación de lotizaciones y urbanizaciones patrocinadas por asociaciones de vivienda sin fines de lucro, siempre que se justifique legalmente tal calidad ante la municipalidad, pagarán la tasa equivalente al 50% del SBU vigente;
- j)** Por la inscripción de resoluciones sobre aprobación de lotizaciones, urbanizaciones y quintas vacacionales patrocinadas por personas naturales y jurídicas con fines de lucro, pagarán la tasa equivalente a dos salarios básicos unificados (2 SBU) vigentes;
- k)** Por los fraccionamientos señalados en el Art. 470 del COOTAD, o que constituyan particiones hereditarias o particiones de hecho que cumplan con los requisitos de ley, pagarán de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 44 de la presente Ordenanza;
- l)** Por los actos o contratos donde se acepte o rechace por parte de terceros las estipulaciones realizadas a su favor, pagarán una tasa equivalente al 10% del SBU vigente;
- m)** Por las inscripciones de constitución, cancelación y extinción del derecho de usufructo, pagarán el equivalente al 5% del SBU vigente;
- n)** Por la inscripción de las cancelaciones de hipotecas de cualquier institución financiera, pagarán el equivalente al 5.5% del SBU vigente;
- o)** Por las anotaciones al margen que deban realizarse a pedido de parte y conforme a los Art. 21 de la Ley de Datos Públicos y Art. 50 de la Ley de Registro, pagarán una tasa equivalente al 4% del SBU vigente;
- p)** Por la resciliación de un contrato se cobrará el 25% del SBU vigente;
- q)** Por la inscripción de la constitución de derecho de servidumbre se pagará una tasa equivalente al 10% del SBU vigente;

- r)** Los cobros de aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales, así como la inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública y en causas de alimentos serán gratuitos;
- s)** Por la inscripción de posesiones efectivas, se cobrarán el equivalente al 10% del SBU vigente;
- t)** Por la inscripción de embargos, demandas, sentencias, declaratorias de utilidad pública, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, se cobrará el equivalente al 5.5% del SBU vigente por cada bien inmueble;
- u)** Por la inscripción de protocolización de planos referente a rectificación de medidas y cabida, aclaraciones y modificaciones de superficie; aclaratorias unipersonales que contenga rectificación de datos entre otros, se realizará el cálculo de acuerdo al avalúo, aplicando lo establecido en el literal a) del artículo 44 de la presente Ordenanza, y se cobrará el 15% sobre el valor establecido.
- v)** Por la inscripción y/o cancelación de gravámenes y derechos personales, se cobrará el equivalente al 5.5% del SBU vigente;
- w)** En el caso de unificación de lotes de un mismo propietario se cobrará el equivalente al 25% del SBU vigente por cada lote;
- x)** En los actos y contratos de cuantía indeterminada, inscripción de contratos de arrendamiento, promesas de compraventa, aclaratorias unipersonales y otras, se cobrará de acuerdo al avalúo de cada inmueble y se aplicará el equivalente al valor constante en el literal a) del artículo 44 de esta ordenanza.
- y)** Por la inscripción de Disolución y/o liquidación de la sociedad conyugal, se considerará el valor del avalúo catastral del bien y se aplicará la tarifa establecida en el literal a) del artículo 44 de la presente Ordenanza.

z) Cuando se trate de contratos celebrados entre entidades del sector público y personas de derecho privado, registrará la categoría que le corresponda, de acuerdo con la tabla de cobros establecida en la presente Ordenanza, salvo expresa exención legal.

aa) Por las razones que certifiquen inscripción (Razón de Inscripción) de actos o contratos del Registro, se cobrará el equivalente al 4% del SBU vigente.

Artículo 45.- Certificación Registral.- Por las certificaciones de propiedad, gravámenes, limitaciones de dominio y búsqueda de bienes (ficha registral), se cobrará el equivalente al 2% del SBU.

Artículo 46.- Razón de Certificado.- Por razones de certificado (en certificación de otros Registros de la Propiedad) se cobrará el equivalente al 4% del SBU.

Artículo 47.- Vigencia del Certificado Registral.- El certificado emitido por el/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira contiene los datos constantes en sus libros y registros al momento de su emisión, día y hora; estos datos pueden variar en cualquier momento, ante esto el certificado pierde su validez y vigencia. De no sufrir variaciones por efectos de inscripciones de actos y contratos o marginaciones de cualquier índole, el documento debidamente emitido tendrá una vigencia de **45 días** a partir de la fecha de su emisión.

Artículo 48.- Exención en actos registrales.- Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y las personas con discapacidad pagarán el 50% por cualquier acto que se realice en el Registro de la Propiedad y Mercantil conforme a la ley.

Artículo 49.- Orden judicial.- En los casos en que un/a Juez/a dentro del recurso establecido en la disposición del Art. 11 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el/la Registrador/a se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

Artículo 50.- Pago del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira en trámites registrales.- En todos los trámites registrales que sean realizados directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira o en los que se comprometa y se obligue a cubrir los costos de registro, se encuentran exentos del pago de los correspondientes aranceles

registrales. En el caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira intervenga en la celebración de actos o contratos con otras personas de derecho público o privado, la exención del pago se lo hará en la parte proporcional que corresponde al Municipio.

Para el cumplimiento de lo anterior se requerirá petición por escrito del señor Alcalde/sa, ninguna otra persona o funcionario podrán solicitar lo antes establecido.

Artículo 51.- Actualización de documentos.- Si se presentare al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira actos o contratos celebrados en años anteriores, se exigirá por parte del Registro de la propiedad y Mercantil la actualización de documentos de acuerdo al ejercicio fiscal en curso, lo que deberá ser debidamente certificado por la entidad pública correspondiente.

Artículo 52.- Titularización de Excedentes.- En el caso de excedentes producto de actualizaciones catastrales, nuevos levantamientos y/o mediciones, el costo por la inscripción será el equivalente a la cuantía fijada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira, de conformidad a lo establecido en el literal a) del artículo 44 de la presente Ordenanza.

Artículo 53.- Devolución.- Si un usuario hubiese cancelado por algún trámite de inscripción, certificación y/o cualquier otro servicio que preste el Registro de la Propiedad y Mercantil y no hubiese llegado a su conclusión, podrá solicitar dentro de los 15 días posteriores a la fecha de la emisión de la factura, la devolución mediante transferencia a petición del interesado que justifique.

Artículo 54.- Derechos por actos celebrados en un solo instrumento público.- Los derechos del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, fijados en esta Ordenanza serán calculados por cada acto o contrato según la escala y cuantía correspondiente, aunque estén comprendidos en un solo instrumento. La o el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira incluirá en sus facturas el desglose pormenorizado y total de sus derechos que serán pagados por el usuario.

Artículo 55.- De los aranceles que cobra el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se financiará con el cobro de aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira y de la DINARP en su orden, luego de liquidado el ejercicio fiscal y una vez satisfechas las

necesidades de la institución. El remanente que le corresponda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mira se transferirá a la cuenta institucional municipal dentro del primer cuatrimestre del año siguiente al ejercicio fiscal. Los Aranceles por actos y contratos de Registro Mercantil, serán cobrados de acuerdo a la Resolución dictada por la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP), y los remanentes serán transferidos de acuerdo a las disposiciones emitidas por dicha entidad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- De conformidad a lo prescrito en el Art. 211 de la Constitución de la República del Ecuador, el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira estará sujeto al control de auditoría por parte de la Contraloría General del Estado, quien es la encargada de hacer cumplir las recomendaciones de auditoría, y sancionar el incumplimiento conforme a las disposiciones legales establecidas para el efecto.

SEGUNDA.- Los servidores públicos del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, estarán protegidos por una póliza de fidelidad que será contratada por la misma institución, por lo que se convierten en corresponsables administrativa, civil y penal de la actividad registral y de los productos que se genere.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

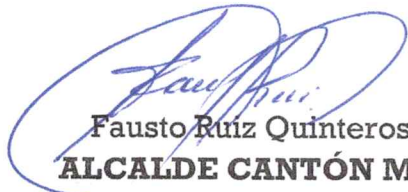
PRIMERA.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira deberá en forma inmediata iniciar un proceso para la modernización de la infraestructura física, dotar del espacio necesario para la ubicación permanente del archivo físico documental, así como el espacio físico donde se ubicará de manera permanente el Data Center con las respectivas seguridades; y, de esta manera dar paso a la etapa de automatización y digitalización de sus archivos históricos así como una calificada y eficiente atención a la ciudadanía; para lo cual deberá adquirir el software y hardware necesarios, así mismo podrá contratar el personal que se requiera para el proceso de digitalización del archivo físico y cumplir con las disposiciones de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP). Todo lo cual deberá ser puesto en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa y del Concejo Municipal.

SEGUNDA.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se encargará de promover la inter relación técnica con la oficina de Avalúos y Catastros para establecer la interconexión de datos entre las dos instituciones con el fin de realizar el cruce de la información en forma permanente.

TERCERA.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira impulsará el desarrollo de una estrategia de gobierno electrónico como un eje estratégico

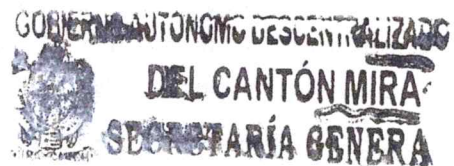


Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, a los dieciocho días del mes de diciembre del año 2023.


Fausto Ruiz Quinteros
ALCALDE CANTÓN MIRA





Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que la “PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN MIRA”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en dos sesiones ordinarias realizadas los días: 11 y 18 del mes de diciembre del dos mil veintitrés.

Mira, 18 de diciembre de 2023

Lo certifico.-


Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- En Mira, el 20 de diciembre 2023 a las 12h00, .- En atención a lo señalado en el Artículo 322 inciso 4° del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el original y copias de la presente Ordenanza al señor Fausto Ruiz Quinteros-Alcalde del cantón Mira, con el objeto que la sancione o la observe en el plazo de ocho días, contados a partir de esta notificación.




Lo certifico.-




Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA. - Mira, a 27 de diciembre del 2023, las 11h30.- De conformidad con lo señalado en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a la presente Ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretará General ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.-

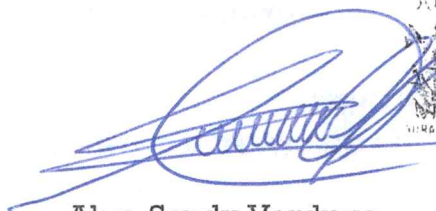



Fausto Ruiz Quinteros
ALCALDE DEL CANTÓN MIRA



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- Certifico: Que el señor Fausto Ruiz Quinteros, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la **“PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN MIRA”**, a los veintisiete días del mes de diciembre del año 2023.

Lo certifico. -

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL