



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

**O-CM-GADCM-003-2021**

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República dispone que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera", en concordancia con el Art. 5, Inciso Tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que**, el Art. 265 de la Constitución de la República establece que, "el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades", en concordancia con el Art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos;

**Que**, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 33, inciso segundo de la Ley del Sistema Nacional del 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, establezca anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste"; y,

**Que**, el Concejo Municipal de Mira aprobó la Reforma a la Ordenanza que Regula la Organización y Ejercicio del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira con

fecha 16 de septiembre del 2013, para la creación, organización, funcionamiento y administración del Registro de la Propiedad del Cantón Mira.

El Concejo Municipal, en uso de la Facultad Legislativa prevista en los Arts. 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL  
CANTÓN MIRA**

**CAPÍTULO**

**ÁMBITO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES**

**Art. 1.- Ámbito de aplicación.-** La presente ordenanza regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira; por cuanto no existe un órgano administrativo encargado del ejercicio de las funciones del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, el/la Registrador/a de la Propiedad ejercerá también esas funciones y facultades hasta que se cree un órgano independiente, de ser necesario.

**Art. 2.- Objetivo.-** Son objetivos de la presente Ordenanza:

- a) Regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira;
- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira en 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 el Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional del Registro de Datos Públicos, como la entidad nacional rectora del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con capacidad para permitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia; y, al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira como administrador y gestor del Registro de la Propiedad del Cantón Mira con capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar al servicio público



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

registral municipal conforme los principios establecidos en la ley y en esta ordenanza;

- g) Establecer las tasas por los servicios municipales de registro; y,
- h) Los demás previstos en la Ley de Registro de la Propiedad, la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico Administrativo, la ley Orgánico del Sistema de Datos Públicos y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Art. 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 los principios de inscripción, consentimiento, prioridad, rogación, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, legitimación y fe pública del derecho inmobiliario se cumplan, cuidando que los datos públicos registrales sean completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

**Art. 4.- Base legal.-** Las disposiciones de la presente ordenanza están regidas por la Ley de Registro, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y el Código Civil como norma supletoria, las normas que dicte la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y demás normas aplicables.

**Art. 5.- DINARDAP.-** La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos 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.

**Art.6.- Administración concurrente.-** Los asuntos de carácter administrativo, organizativo, de gestión, entre otros, serán manejados de manera independiente por el Registro de la Propiedad como parte del GAD Municipal Mira. De acuerdo a las competencias que les corresponde al Registro de la Propiedad se coordinará con el GAD Municipal Mira y/o la Dirección Nacional de Datos Públicos-DINARDAP.

## CAPÍTULO II

### PRINCIPIOS REGISTRALES

**Art 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.

**Art. 8.- Información pública.-** La información que administra el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira es pública, con las limitaciones establecidas en la Constitución, la ley y esta ordenanza.

**Art. 9.- Calidad de la información pública.-** Los datos públicos que se incorporan en el Registro de la Propiedad deberán ser completos, accesibles, en formatos libres, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

**Art. 10.- Responsabilidad.-** El/la Registrador/a de la Propiedad, 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 registrados son de exclusiva responsabilidad de quien los declaró o inscribió.

**Art. 11.- Obligatoriedad.-** El/la Registrador/a de la Propiedad está obligado/a certificar y publicitar los datos a su cargo con las limitaciones señaladas en la Constitución, la ley y esta ordenanza.

**Art. 12.- Confidencialidad y accesibilidad.-** Se considera 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 o Jueza competente.

También será confidencial aquella información que señale el/la Director/a Nacional de Registro de Datos Públicos, 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 formará un registro físico y magnético secuencial de estos requerimientos.

**Art. 13.- Presunción de legalidad.-** El/la Registro de la Propiedad es un fedatario/a público, 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.

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



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

### CAPÍTULO III

#### NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN MIRA

**Art. 15.- Certificación registral.-** La certificación es la manifestación de la fe pública Registral, valida 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 parte interesada o por disposición judicial.

**Art. 16.- Intercambio de información pública y base de datos.-** El Registro de la Propiedad deberá aplicar las políticas y principios, definidos por el Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, orientados a organizar el intercambio de la información pública y base de datos a su cargo con las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El/la Registrador/a de la Propiedad, previa la aplicación de dichas políticas y principios, informará al Alcalde/sa y al Concejo Municipal y contar con su autorización, así como a la ciudadanía del cantón a través de medios comunicacionales para que se encuentre informada.

**Art. 17.-** 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 pública.

**Art. 18.-** 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

**Art. 19.-** Para el ejercicio de la competencia en materia de Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, de conformidad con la Constitución y la Ley, será una entidad desconcentrada, adscrita a la Gobierno Municipal del Cantón Mira e integrada al Sistema

Nacional de Registro de Datos Públicos, en coordinación y cooperación con el Área de Avalúos y Catastros Municipales.

**Art. 20.- Naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil de Cantón Mira es una institución público, desconcentrada, con su autonomía registral, administrativa, financiera y económica, organizada administrativamente por las disposiciones de esta ordenanza.

Sujeta al control y auditoría de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión o interoperabilidad de base de datos e información pública; y, al Concejo Municipal del Cantón Mira a través del ejecutivo en lo relativo a la administración y financiero, económico.

**Art. 21.- Autonomía registral.-** El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de 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 o las servidores del Registro por los excesos cometidos en ejercicio de sus funciones, para lo cual contara con una póliza de caución.

**Art. 22.- Organización Administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se organizará administrativamente por las disposiciones de esta ordenanza.

El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, estará integrado por:

1. El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil como máxima autoridad tendrá la representación legal y judicial del mismo.
2. Dirección Financiera: Contabilidad y Presupuesto; Tesorería.
3. Dirección Administrativo: Analista Administrativo y Talento Humano.
4. Dirección de Asesoría Jurídica y Técnica.- El/la directora/a de Asesoría Jurídica y Técnica será responsable de velar por la correcta aplicación de la normativa legal aplicable a los actos registrales, asesorando al o la Registrador/a y a los servidores Públicos Registrales y Técnicos, a fin de que los productos registrales garanticen la Seguridad Jurídica.
5. Coordinación Revisión y Control: Unidad de Certificación; y, Unidad de Inscripción.
6. Coordinación de TIC's.

Las competencias, 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



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

Propiedad; los cuales deberán ser aprobados por el Concejo así como las reformas necesarias.

El personal que labore en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira, será contratado bajo la Ley Orgánica de Servidor Público.

**Art. 23.- Autonomía Financiera.-** Implica que tiene capacidad e independencia para obtener, utilizar y administrar eficazmente sus propios recursos financieros/o económicos.

El ejercicio de la autonomía financiera comprenderá entre otras la siguiente:

- a) Recaudar los valores por concepto de cobro de tarifas registrales.
- b) Verificar y supervisar que las recaudaciones sean depositada en forma diaria a la cuenta que fije el Registro de la Propiedad en el BANEQUADOR.
- c) Administrar, planificar, coordinar y controlar las actividades financieras del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Mira.
- d) Verificar las actividades presupuestarias que incluyen la formulación, administración y liquidación del presupuesto.
- e) Participar en el proceso de contratación para la adquisición de bienes y servicios, de tratarse de ínfimas cuantías pondrá en conocimiento al Concejo Municipal de manera detallada con los términos de referencia de los productos a recibir; y , si el valor supera a la ínfima cuantía deberá pedir autorización al Concejo Municipal priorizando las necesidades que tenga el Registro de la Propiedad y de acuerdo a las leyes y reglamentos vigentes, para efectos el Alcalde/sa delegará al Procurador/a Sindico/a como representante dentro de los procesos de contratación.
- f) Controlar la correcta administración de fondos rotativos y cajas chicas.
- g) Recaudar, custodiar fondos y efectuar los pagos mensuales al Registrador de la Propiedad y de igual forma a las funcionarias de acuerdo a la valoración establecida por el GAD del cantón Mira.
- h) Realizar y entregar al Concejo Municipal del Cantón Mira el informe Financiero-Económico cada año; o a petición de la máxima autoridad Municipal.
- i) Aprobar presupuesto anual de acuerdo a las leyes y reglamentos vigentes, para efectos el Alcalde/sa delegará al Procurador/a Sindico/a como representante
- j) Las demás que le asigne en la Ley y Ordenanza.

**Art. 24.- Del Registrador de la Propiedad.-** El/la Registrador/a de la Propiedad del cantón Mira será nombrado/a por el/la Alcalde/sa, previo concurso de méritos y oposición para un período fijo de cuatro años. A la fecha de conclusión del período, terminará automáticamente en sus funciones pudiendo ser reelecto/a por una sola vez. Ejercerá la representación legal y judicial conjuntamente con el asesor jurídico del Registro a su cargo. Su remuneración será fijada por las disposiciones del Ministerio de Trabajo. Estará sujeto a los derechos, deberes, obligaciones y régimen disciplinario que prevé la Ley

Orgánica del Servicio Pública, Ley de Registro de Datos Públicos, esta ordenanza y de la normativa, que se cree para los fines respectivos.

Le corresponde ejercer la administración del Registro de la Propiedad y el control económico financiero que será de su exclusiva responsabilidad en consecuencia este servidor será caucionado y estará sujeto al reglamento de registro y control de cauciones emitido por la Contraloría General del Estado.

**Art. 25.-** Para ser Registrador/a de la Propiedad del cantón Mira se someterá al concurso público de méritos y oposición organizado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira y deberá cumplir 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 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 y oposición organizado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira;
- g) Los demás requisitos establecidos en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y el Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la Selección y Designación de Registradores/as de la Propiedad y el COOTAD.

**Art. 26.- Deberes, atribuciones y prohibiciones.-** Los deberes, atribuciones y prohibiciones del/la Registrador/a de la Propiedad serán aquellos determinados en la Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y esta ordenanza.

El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira es un Servidor público que se encuentra bajo la dependencia de la Ley Orgánica de Servidor Público y su reglamento; los incumplimientos de las disposiciones legales serán sancionadas con la ley.

**Art. 27.- Remuneración.-** El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, y funcionarios que laboren en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira percibirán la remuneración establecida en la ley y acuerdos, en concordancia con el Ministerio de Relaciones laborales y DINARDAP.

**Art. 28.- Del concurso público de méritos y oposición.-** El concurso de méritos y oposición para designar el Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira se realizará de conformidad a la ley y normas emitidas vigentes por DINARDAP.



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

**Art. 29.- Veeduría.-** El concurso de méritos y oposición para designar el Registrador/a de la Propiedad contará con la participación efectiva de una veeduría ciudadana, para lo cual, el/a Alcalde/sa, antes de iniciar el proceso de selección, solicitará el Concejo Nacional de Participación Ciudadana y Control Social la integración de esta veeduría.

Los veedores ciudadanos no percibirán dietas, ni remuneración alguna por su participación en el proceso de selección.

Para la integración de la veeduría ciudadana se respetará el principio de paridad entre hombres y mujeres.

**Art. 30.- Ausencia temporal o definitiva.-** En caso de ausencia temporal del/la Registrador/a de la Propiedad titular, el despacho será encargado al funcionario que designe el/la Registrador/a de conformidad con el manual orgánico funcional; este encargo será comunicado obligatoriamente al/la señor/a Alcalde/sa.

En caso de ausencia definitiva, el/la Alcalde/sa presentará a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos 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, que deberá cumplir los mismo requisitos exigidos por el/la titular.

El/la Alcalde/sa designará al Registrador Encargado al Procurador/a Sindico del GAD Mira y de forma inmediata convocará a concurso.

**Art. 31.-** El personal de Servidores Públicos que laborará el Registro de la Propiedad 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.

**Art. 32.- 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 al régimen disciplinario establecido para los y las servidores públicos.

**Art. 33.- Destitución.-** El/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, podrá ser destituido de sus funciones por el Director de la DINARDAP, a través de un sumario administrativo, por las causas establecidas en la Ley; y, a pedido del alcalde/sa quien debe justificar motivadamente sus argumentos.

## CAPÍTULO V

### DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD y MERCANTIL DEL CANTÓN MIRA

**Art. 34.- 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 y la Ley de Registro, y esta ordenanza.

**Art. 35.- Organización con la Coordinación de Avalúos y Catastros.** - El Registro de la Propiedad coordinará con la Coordinación de Avalúos y Catastros y procederá a realizar los respectivos cruces de información permanentes, y notificará mensualmente los trasposos de dominio o legalización de tierras rurales con las respectivas claves catastrales a fin de mantener actualizada la información catastral. Por su parte, las Direcciones de Avalúos y Catastros, de Planificación u otras, remitirán al Registro de la Propiedad toda información relacionadas con inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción cantonal.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS ARANCELES Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

**Art. 36.- 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.

Los valores recaudados, serán depositados diariamente 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.

Anualmente se realizará un informe económico en donde se determina el remanente mismo que pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira; y, al tratarse del registro mercantil a formar parte de la Dirección Nacional de Datos Públicos



**Art. 37.- Aranceles.-** La base imponible para la determinación del arancel a cobrarse será el 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 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, y cualquier otro caso 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) En cumplimiento al mandato del Art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de dato Públicos, no se requerirá de actualización anual, ya que, al establecer los aranceles en forma porcentual al salario básico unificado, la tabla se actualizará de acuerdo a la vigencia del mismo;

c) El registro de los documentos de declaratoria de propiedad horizontal y condominios, se cobrará el equivalente al 10% de SBU por cada unidad que constituye la copropiedad;

d) El registro o cancelación de patrimonio familiar, inscripción de testamentos y sus revocatorias, se cobrará el equivalente al 10% de SBU por cada unidad que constituya la copropiedad.;

e) Por la inscripción de adjudicación de cuantía la Subsecretaria de Tierras y Reformas Agraria o quien haga sus veces, lo que establezca la ley especial de esta materia; de no existir, se deberá suscribir un convenio entre el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca y el GAD Municipal de Mira;

- f) Por el registro 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) de este Art. para la respectiva categoría;
- g) Por el registro 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) de este Art. para la respectiva categoría;
- h) Por la inscripción de concesiones mineras de exploración, y, por las concesiones mineras de explotación el equivalente a diez salarios básicos unificados vigente;
- i) Por las capitulaciones matrimoniales se cobrará el 50% de lo establecido en el literal "a" de este Art.;
- j) 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;
- k) 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 un salario básico unificado vigente;
- l) Los fraccionamientos que se ajusten a lo establecido en el Art. 470 del COOTAD (esto es hasta diez lotes), o que constituyan particiones hereditarias que cumplan con los requisitos de ley, pagarán una tasa equivalente al 15% del SBU vigente a fracción o lote;
- m) 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;
- n) Las inscripciones o extinciones de usufructo sean voluntario o por fallecimiento de los usufructuarios, pagarán una tasa equivalente al 5% del SBU vigente;
- o) El registro de las cancelaciones de hipotecas de cualquier institución financiera, pagarán una tasa equivalente al 5% del SBU vigente;
- p) 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;
- q) La resciliación de un contrato tendrá un costo del 25% del SBU vigente;
- r) Por la constitución de servidumbre se pagará una tasa equivalente al 10% del SBU vigente;



- s) Los cobros de aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales serán gratuitos, así como la inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública y en causas de alimentos;
- t) Por la inscripción de posesiones efectivas, se cobrarán el equivalente al 5% del SBU vigente;
- u) 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% del SBU vigente por cada uno;
- v) En rectificaciones de datos, rectificaciones de medidas y cabida, aclaraciones y modificaciones se cobrará el 15% de lo establecido en el Art. 37 literal "a" de acuerdo a su categoría;
- w) Por certificaciones que no consten en el índice de propiedades, se cobrará una tasa del 4% del SBU vigente;
- x) En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas, propiedad fiduciaria, entre otras, se considerará para el cálculo de la tarifa el avalúo municipal vigente de cada inmueble y se aplicará la tarifa constante en la tabla del Art. 37 literal a), de la presente ordenanza; y,
- y) Por las certificaciones de:
1. Propiedad
  2. Gravámenes y limitaciones de dominio
  3. Bienes
  4. Historias de dominio
  5. Ventas

Categorías	Años		Porcentaje
	Desde	Hasta	
1	0	15	2% del SBU
2	15	EN ADELANTE	2.5 % del SBU

El certificado emitido por el/la Registrador/a de la Propiedad y Mercantil 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, al documento debidamente emitido, podrá ser utilizado hasta por 45 días.

- a) Por la inscripción y/o cancelación de gravámenes y derechos personales, se cobrará el equivalente al 5.5% del SBU vigente;
- b) En el caso de unificaciones de lotes de un mismo propietario se cobrará el equivalente al 25% del SBU vigente por cada uno de los lotes ; y,
- c) En aplicación al Art. 126 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), las prohibiciones de enajenar de bienes inmuebles ordenados por el juzgado no tendrá costo.

**Art. 38.-** 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 del Art. 37 literal a).

**Art. 39.-** En el caso de que sobre un mismo inmueble se celebren más de un acto o contrato, sobre el acto de mayor cuantía se aplicará las tasas fijadas en el Art. 37 literal a) de esta ordenanza.

#### **DE LOS ARANCELES Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO MERCANTIL**

**Art. 40.- Aranceles de Registro Mercantil.-** Los aranceles que deban cobrarse por actos y contratos que correspondan al Registro Mercantil, serán cobrados de acuerdo a la Resolución dictada por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), los mismo que serán transferidos periódicamente, de acuerdo a la normativa dictada por esa Dirección.

**Art. 41.- Remanentes de recaudación.-** Los remanentes obtenidos por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, luego de liquidado el ejercicio económico anual serán transferidos al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira en la primera quincena del mes de enero del siguiente año con los respectivos informes y justificativo; cuatrimestralmente se reportará al/a Alcalde/sa sobre las recaudaciones obtenidas y los gastos e inversiones realizados.

**Art. 42.-** Las instituciones del sector público reguladas por el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, estarán sujetas al pago de las tasas establecidas en la presente ordenanza.

**Art. 43.-** Las personas con discapacidad y las personas jurídicas; que legalmente realicen trabajo de protección y cuidado de personas con discapacidad, constante en su razón social, en los trámites en los que conste como beneficiario en procesos de inscripción, recibirá una exoneración de conformidad a lo que disponga la ley, igual trato se dará a las personas de tercera edad.

**Art. 44.- 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 del Cantón Mira o en los que, se comprometa y se obligue a cubrir los costos de registro, se encuentran exentos del pago de las



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

correspondientes tasas. En el caso de que el Gobierno Municipal 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, Procurador Síndico, o de quién expresamente sea delegado; ninguna otra persona o funcionario podrán solicitar lo antes establecido.

**Art. 45.- Orden judicial.-** En los casos en que un/a Juez/a dentro del recurso establecido en la disposición del Art. 1 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el/a Registrador/a se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

**Art. 46.-** Si se presentará al Registro de la Propiedad actos o contratos cuyos pagos por conceptos de alcabalas, utilidades, plusvalía o cualquier otra contribución que se deba realizar al GAD Municipal, y que estos hayan sido cancelados en anteriores ejercicios fiscales, se exigirá por parte del Registro la actualización o liquidación de acuerdo al ejercicio fiscal en curso lo que deberá ser debidamente certificado por la correspondiente instancia municipal responsable de ello.

**Art.47.-** En el caso de excedentes producto de actualizaciones catastrales, nuevos levantamientos y/o mediciones, el Registro de la Propiedad exigirá, previo a la inscripción de cualquier título, el correspondiente pago realizado a la municipalidad de acuerdo al párrafo último del Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD. El cobro de la tasa Registral corresponderá a la cuantía producto del excedente establecida por el GAD Municipal y de conformidad al art. 34 literal a) de la presente ordenanza.

**Art. 48.-** Si un usuario hubiese cancelado por algún trámite de inscripción, certificación y/o cualquier otro servicio que preste el Registro de la Propiedad y no hubiese llegado a su conclusión podrá solicitar la emisión de una nota de crédito dentro de los 15 días posteriores a la fecha de la emisión de la factura, documento que podrá ser utilizada en trámites Registrales solo durante el periodo fiscal y en ningún caso después del cierre del ejercicio económico del correspondiente año.

## DISPOSICIÓN GENERAL

**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, al no contar con Auditoría Interna, estará sujeto a la auditoría interna de la Municipalidad del Cantón Mira. El incumplimiento de las recomendaciones de la auditoría por parte del/la Registrador/a de la Propiedad causará la destitución de sus funciones, para lo cual el/la Alcalde/sa

comunicará de esta situación al/la directora/a Nacional del Registro de Datos Públicos y a la Contraloría General del Estado.

**Segunda.-** Los servidores públicos del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, están 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 del Cantón Mira deberá en forma inmediata iniciar un proceso de modernización, 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 necesario, lo cual deberá hacerlo en un plazo no mayor a un año calendario. Para esta finalidad podrá contratar el personal necesario a fin de cumplir con lo establecido, poniendo en conocimiento al Concejo Municipal.

**Segunda.-** En forma paralela al cumplimiento de la disposición anterior, el Registro de la Propiedad y la Dirección de Avalúos y Catastros establecerán la interconexión de datos entre las dos instituciones; estableciéndose para ello, el mismo plazo de un año calendario.

### DISPOSICIONES SUSTITUTIVA

**Primera.-** La presente ordenanza sustituye a la Reforma de la Ordenanza que Regula la Organización y Ejercicio del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mira, así como demás ordenanzas y reglamentos anteriores contrarias a la presente.

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** Se notificará a la Dirección Nacional de Datos Públicos el contenido y alcance de la presente ordenanza, a efecto de la necesaria coordinación.

**Segunda.-** La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el Art. 324 del COOTAD.

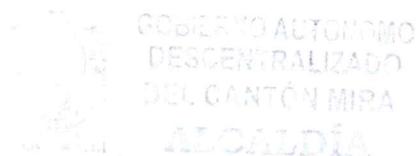
Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, a los treinta y un días del mes de agosto de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
JOHNNY ALBINO  
GARRIDO PULE

Ing. Johnny Garrido

**ALCALDE DEL CANTÓN MIRA**



Firmado electrónicamente por:  
BELEN  
ALEJANDRA  
MOLINA PULE

Abg. Belén Molina

**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA  
**SECRETARÍA GENERAL**





Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico: Que la "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 Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en dos sesiones ordinarias realizadas los días 10 y 31 de agosto de dos mil veintiuno.

Mira, 31 de agosto de 2021.

Lo certifico.-

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA  
SECRETARÍA GENERAL



Firmado electrónicamente por:  
BELEN  
ALEJANDRA  
MOLINA PULE  
Abg. Belén Molina  
SECRETARIA GENERAL



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** En Mira, el 02 de septiembre de 2021, a las 15h00.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4<sup>to</sup> 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 Ing. Johnny Garrido-Alcalde del cantón Mira, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

Lo certifico.-

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA  
SECRETARÍA GENERAL



Firmado electrónicamente por:  
BELEN  
ALEJANDRA  
MOLINA PULE  
Abg. Belén Molina  
SECRETARIA GENERAL



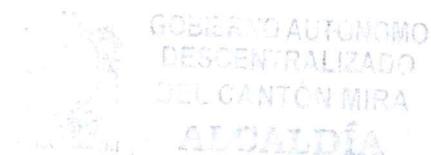
**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** Mira, a los 09 días del mes de septiembre de dos mil veintiuno, a las 16h40 pm.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a la presente 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 Secretaría General ejecútense y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- **Cúmplase.-**



Firmado electrónicamente por:  
**JOHNNY ALBINO  
GARRIDO PULE**

Ing. Johnny Garrido  
**ALCALDE DEL CANTÓN MIRA**



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- Certifico:** Que el Ing. Johnny Garrido, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN MIRA”**, a los 09 días del mes de septiembre de 2021.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:  
**BELEN  
ALEJANDRA  
MOLINA PULE**

Abg. Belén Molina  
**SECRETARIA GENERAL**

