



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
SAN MIGUEL DE URCUQUÍ
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027



APERTURA DEL LIBRO ACTOS ADMINISTRATIVOS

Abg. Fernando Andrés Enriquez Cabascango
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Urcuquí (E)

ANTECEDENTES

Que, mediante Acción de Personal N° 208-UTH-2021 de fecha 09 de julio del 2021, se designa al Abogado Fernando Andrés Enriquez Cabascango, con cédula de ciudadanía N° 100248045-5, como REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL ENCARGADO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ ENCARGADO, ~~teniendo como referencia el Memorando 069-A de fecha 09 de julio del 2021 suscrito por el Ing. Tyrone Vega Gaybor Mgs. Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí.~~

Que, mediante informe de necesidad Nro. 001-2023-RPU.GADMU, de fecha 04 de septiembre de 2023, la Sra. Estrella Elizabeth Benavides Morales, Responsable de la Gestión de Inscripciones, recomienda al Abg. Fernando Andrés Enriquez Cabascango, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urcuquí Encargado, lo siguiente: *"Que se proceda a la apertura del Libro denominado Actos Administrativos, en el cual se inscribirá las Resoluciones de Excedente o Diferencia de Área, Resoluciones de Partición y Adjudicación, Resoluciones de Bienes Mostrencos, Ordenanzas de Urbanización, Adjudicaciones Municipales o Ministeriales, Cesión de Áreas, y Fraccionamientos, debiendo ser este último, realizado mediante Resolución Administrativa Municipal de Fraccionamiento, la cual servirá conjuntamente con los documentos habilitantes actualizados como únicos requisitos para la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, sin la obligatoriedad de protocolizar o realizar escrituras públicas"*.

Que, luego del análisis técnico y jurídico realizado por el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urcuquí, se evidencia que: *"En cumplimiento a las atribuciones y responsabilidades emanadas de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí, teniendo como principal objetivo cumplir con la seguridad jurídica que requiere el servicio público, enmarcado en los principios de eficacia, eficiencia, y calidad, se evidencia la necesidad de que:*

- 1.- *Se realice la apertura para el año 2023 del Libro denominado ACTOS ADMINISTRATIVOS.*
- 2.- *Se disponga la creación para el año 2023, del contrato denominado FRACCIONAMIENTO.*

Que, luego del análisis técnico y financiero realizado por el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urququí, se concluye que: *"Únicamente luego de la autorización correspondiente por la máxima autoridad es procedente la creación del contrato que es: INSCRIPCIONES DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES, el mismo que tendrá un costo de 3 dólares por cada lote fraccionado, de acuerdo a la tabla de aranceles del Consejo de la Judicatura vigente a la presente fecha"* y recomienda que *"se elabore una resolución administrativa motivada con los informes técnicos correspondientes de tal manera que sea respaldo jurídico para realizar todos los movimientos necesarios en el sistema registral"*.

Que, con el análisis de los fundamentos facticos y legales anteriormente señalados, el Abg. Fernando Andrés Enríquez Cabascango, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urququí Encargado, **DISPONGO:** *"Que se elabore la Resolución para la aprobación respectiva y se proceda de manera inmediata a la inscripción en el libro de Actos Administrativos de las escrituras que contengan los FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS O RURALES"*.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,"*

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.

Que, el Art. 265, de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *"El sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades."*

Que, el Art. 11 de la Ley de Registro, menciona en su literal b y c lo siguiente: *"b.- Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año; c.- Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil,"*

Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determinó la Ley”.

Que, el Art. 1 de la RESOLUCIÓN No. 017-NG-DINARDAP-2013 (NORMA PARA LA HOMOLOGACIÓN DE LOS LIBROS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD), se menciona: *“El objeto de la presente norma es determinar los libros de registro que deben mantener los Registros de la Propiedad, ya sea en soporte físico como digital”.*

Que, el Art. 2 de la RESOLUCIÓN No. 017-NG-DINARDAP-2013 (NORMA PARA LA HOMOLOGACIÓN DE LOS LIBROS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD), se menciona: *“La presente norma se aplicará en los Registros de la Propiedad que actualmente se encuentran operando, así como en los que se creen en el futuro.”*

Que, el Art. 3 de la RESOLUCIÓN No. 017-NG-DINARDAP-2013 (NORMA PARA LA HOMOLOGACIÓN DE LOS LIBROS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD), se menciona: *“Los libros registrales donde se inscribirán los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, son los siguientes: I. Libro de Registro de Actos Administrativos”.*

Que, el art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, menciona: *“Autonomía— La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.”*

La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana.

La autonomía administrativa 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 y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin

condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales”.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, menciona: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: ... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

Que, el art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, menciona: “Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales”.

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, menciona: “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana”.

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, menciona: *"Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos"*.

Que, en el Art. 2 literal g) de la Tabla de Aranceles de Registro de la Propiedad emitido mediante Resolución del Concejo Nacional de la Judicatura, publicada en el Registro Oficial 44 del 20 de marzo del 2003, menciona *"Art. 2 Para el pago de derechos de registro, calificación, e inscripción de los siguientes actos incluyendo los rubros de gastos generales se establece los siguientes valores: g) En los casos no especificados en la enunciación anterior la cantidad de 3 dólares"*.

~~Que, el Art. 1 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urququí menciona: "Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza regula la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil en la jurisdicción territorial del cantón San Miguel de Urququí"~~.

Que, el Art. 2 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urququí menciona: *"Objetivos. Son objetivos de la presente ordenanza:*

- a) Regular la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Urququí;*
- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urququí y el catastro institucional;*
- c) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón San Miguel de Urququí el acceso efectivo al servicio de Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil;*
- d) Promover la prestación del servicio público registral municipal de calidad con eficiencia, eficacia y buen trato;*
- e) 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 entre el Ejecutivo y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Urququí, conforme a los principios establecidos en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la presente Ordenanza; y,*

e) Establecer los parámetros, normativa y actualizar las tasas por los servicios administrativos del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urcuquí”.

~~Que, el art. 3 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento~~ del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Principios.- El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí, se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, calidad, eficiencia, eficacia, seguridad y transparencia”.

~~Que, el art. 5 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento~~ del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Responsabilidad de la información.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí, a más de las atribuciones y deberes señalados en la ley y esta Ordenanza, será el 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”.

~~Que, Art. 6 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento~~ del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Obligatoriedad.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí está obligado a garantizar que los datos públicos registrales sean completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción”.

~~Que, el Art. 14 de la Ordenanza para la Organización, Administración y~~ Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Naturaleza jurídica del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil.- El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil es una dirección adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí, con autonomía registral, organizada administrativamente por las disposiciones de esta Ordenanza y 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 e interoperabilidad de bases de datos y de información pública. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del cantón San Miguel de Urcuquí, administrará y gestionará el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y tendrá capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral conforme a los

principios establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la presente Ordenanza”.

Que, el Art. 15 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Autonomía registral.- El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de registro de datos, 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 Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil y, los servidores del registro en el ejercicio de sus funciones”.

Que, el Art. 16 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Organización administrativa del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil. El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí, se organizará administrativamente por las disposiciones de esta Ordenanza. Estará integrado por la o el Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil, será la máxima autoridad registral, se organizará en función de los procesos de la unidad de revisión, inscripción, digitalización, certificación y archivo y los que se crearen en lo futuro en virtud de sus necesidades. Las competencias y responsabilidades de cada unidad y sus funcionarios se determinarán en el Reglamento Orgánico Estructural y Funcional que dicte la Municipalidad para el funcionamiento de esta dependencia”.

Que, el art. 30 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Tasas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí expedirá las respectivas tablas de tasas que regirán para el cobro de instrumentos públicos, títulos y demás documentos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón San Miguel de Urcuquí”.

Que, el art. 32 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: “Modificación de tasas. - El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Miguel de Urcuquí podrá modificar las tasas que fijen al Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón San Miguel de Urcuquí, en cualquier tiempo, dependiendo de las necesidades e intereses de la ciudadanía y de la Municipalidad”.

Que, el art. 34 párrafo primero de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí menciona: *"En los casos no especificados en la presente tabla de tasas, se la realizará en el porcentaje del 3.75% del salario básico unificado del trabajador en general"*.

Con los antecedentes señalados el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de San Miguel de Urcuquí Encargado, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales.

RESUELVE

Art. 1.- Realizar la **APERTURA** del Libro Registral denominado ACTOS ADMINISTRATIVOS, desde el 18 de septiembre del año 2023, en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urcuquí.

Art. 2.- Realizar la **CREACIÓN** del siguiente contrato Registral:

a) Fraccionamientos.

Art. 3.- TASA DE ARANCELES de conformidad al art. 34 párrafo primero de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de Urcuquí que manifiesta: *"En los casos no especificados en la presente tabla de tasas, se la realizará en el porcentaje del 3.75% del salario básico unificado del trabajador en general"* y, en base a la Tabla de Aranceles de Registro de la Propiedad mediante Resolución del Concejo Nacional de la Judicatura publicada en el Registro Oficial 44 del 20 de marzo del 2003, el cual, en su artículo dos literal g) menciona que: *"Art. 2 Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos incluyendo los rubros de gastos generales se establece los siguientes valores: g) En los casos no especificados en la enunciación anterior la cantidad de 3 dólares"*. Por tanto, el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urcuquí, cobrará por los servicios registrales anunciados en los artículos anteriores la cantidad del 3.75% del salario básico unificado del trabajador en general por la inscripción de la Resolución Administrativa y un valor de tres dólares americanos por cada subdivisión del suelo.

Art. 4.- DELEGAR a la Responsable de Gestión DE Inscripción, los trámites respectivos para la creación en el sistema informático Registral de las tasas de aranceles y contratos descritos anteriormente.

Art. 5.- VINCULAR al Libro Registral denominado Actos Administrativos los siguientes actos o contratos:

- a) Resoluciones de Excedente o Diferencia de Área,
- b) Resoluciones de Partición y Adjudicación,
- c) Resoluciones de Bienes Mostrencos,

- d) Ordenanzas de Urbanización,
- e) Adjudicaciones Municipales o Ministeriales,
- f) Cesión de Áreas,
- g) Fraccionamientos

Art. 6.- ENCÁRGUESE del fiel cumplimiento de la presente Resolución Administrativa, a la Dirección de Gestión Registral, en función de sus responsabilidades y atribuciones.

Art. 7.- REQUISITOS la escritura pública de fraccionamiento contendrá:

- Debe constar el antecedente de la forma de adquisición o tracto sucesivo.
- Se deberá verificar en la parte final del Acto Administrativo que consten todos los nombres de los propietarios con sus firmas, número de cédula, y estampado su huella digital.
- El Acto administrativo emanado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí. (Resolución Administrativa), en el cual se debe detallar la subdivisión del suelo conforme la solicitud realizada por los propietarios del bien y la descripción y detalle del número de lotes fraccionados e individualizado cada uno de las áreas, dimensiones, linderos, colindantes y claves catastrales actuales.
- Plano de fraccionamiento, debidamente sellado, con firmas de responsabilidad de los personeros del Municipio.
- Certificado de gravamen actualizado.
- Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación de todas los comparecientes al contrato.
- Certificado de Actualización Catastral de todos los bienes subdivididos

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Resolución entrará en vigencia a partir del lunes 18 de septiembre del año 2023.

Comuníquese, y Notifíquese.- Dado y firmado en el despacho del Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Miguel de Urcuquí, el día de hoy jueves, 14 de septiembre del 2023.

Abg. Fernando Andrés Enríquez Cabascango
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL
CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ(E)

Elaborado por:

Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango

Registrador de la Propiedad y Mercantil de Cantón San Miguel de Urcuquí Encargado