

**Tipo norma:** REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL  
CANTÓN ZAMORA

**Número de Norma:** 2

**Fecha de publicación:** 2011-08-11

**Tipo publicación:** Registro Oficial Edición  
Especial

**Estado:** Reformado

**Número de publicación:** 179

**Fecha de última modificación:** 2014-12-29

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA

Considerando:

Que, el artículo 265 de la Constitución de la República determina que "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de octubre del 2010 prevé en su artículo 142 que: "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

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

Que, por su parte la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 162 de 31 de marzo del 2010 en su artículo 19 determina que el Registro de la Propiedad "...será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio... se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional;

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento". Y determina los requisitos y condiciones para desempeñar el cargo de Registrador de la Propiedad;

Que, la tercera disposición transitoria de la invocada ley, determina el plazo de trescientos sesenta y cinco días para que los municipios y la Directora o Director Nacional del Registro de Datos Públicos, ejecuten el "...proceso de concurso público de merecimientos y oposición, nombramiento de los nuevos registradores de la propiedad y mercantiles. Dentro del mismo plazo, organizarán la infraestructura física y tecnológica de las oficinas en las que funcionará el nuevo Registro de la Propiedad y su respectivo traspaso, para cuyo efecto elaborará un cronograma de transición que deberá contar con la colaboración del registrador/a saliente. En este mismo lapso, de así acordarse o requerirse, el Municipio dispondrá la valoración de activos y su liquidación respectiva";

Que, es necesario determinar los mecanismos para que el Gobierno Municipal de Zamora asuma y ejerza la competencia en materia de Registro de la Propiedad y registro mercantil, procurando el mayor beneficio social para las ciudadanas y ciudadanos del cantón; y,

En ejercicio de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, en armonía con los Arts. 7, 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

La siguiente: ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL EN EL CANTÓN ZAMORA.

Título I  
GENERALIDADES

**Art. 1.-** **Ámbito.-** La presente ordenanza regula la organización y los mecanismos para el ejercicio de la competencia en materia del Registro de la Propiedad y Mercantil en los términos previstos en la Constitución y la ley, y reglamenta los aranceles de registro dentro de la jurisdicción del cantón Zamora.

**Art. 2.-** **Gestión de registro mercantil.-** Por cuanto en el cantón Zamora no existe un órgano administrativo encargado del ejercicio de las funciones del Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad ejercerá también esas funciones hasta que se

Cree un órgano independiente.

**Art. 3.-** Gestión compartida.- Las políticas y directrices técnicas así como el sistema informático aplicable en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, serán las que dicte la Dirección Nacional de Datos. Los asuntos de carácter administrativo, organizativos, arancelarios, de gestión, entre otros, serán dictados autónomamente por el Gobierno Municipal y su administración.

## Título II

### ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONES

**Art. 4.-** Dependencia municipal.- El Registro de la Propiedad y Mercantil será dependencia administrativa del Gobierno Municipal, a cargo del Registrador y guardará estrecha coordinación y cooperación con el Área de Avalúos y Catastros Municipales.

**Art. 5.-** Servidor público municipal.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil será servidor o servidora pública municipal, cuya remuneración será en base al techo salarial fijada por el Ministerio de Relaciones Laborales; estará sujeto a los derechos, deberes, obligaciones y régimen disciplinario que prevé la Ley Orgánica del Servicio Público y la Ordenanza de Gestión del Talento Humano Municipal y más normas aplicables al caso.

**Art. 6.-** Jornada ordinaria.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil cumplirá la misma jornada laboral ordinaria que cumplen los demás servidores municipales.

**Art. 7.-** Período de funciones.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil será nombrado previo concurso de méritos y oposición para un período fijo de cuatro años y podrá ser reelegido por una sola vez. A la fecha de conclusión del período, concluirá automáticamente en sus funciones, no está amparado por el sistema de carrera del servicio público.

**Art. 8.-** Funciones.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil ejercerá las funciones y atribuciones previstas en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y en la Ley de Registro.

Coordinará con la Jefatura de Avalúos y Catastros y procesará cruces de información a fin de mantener actualizada permanentemente la información catastral, para lo cual, inmediatamente de inscrita una escritura, sentencia judicial o cualquier forma traslativa de dominio de bienes inmuebles, informará al Jefe de Avalúos y Catastros.

Por su parte, la Jefatura de Avalúos y Catastros, la Dirección de Planificación u otras dependencias municipales, 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 I

### DESIGNACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

**Art. 9.-** Requisitos.- Para ejercer el cargo de Registrador de la Propiedad y Mercantil se requiere ser ecuatoriano/a, abogado/a con por lo menos 3 años de ejercicio profesional, cumplirá los requisitos de idoneidad previstos en la Ley Orgánica del Servicio Público y el Reglamento de Concurso de Méritos y Oposición para la selección y designación del Registrador de la Propiedad emitido por la DINARDAP.

**Art. 10.-** Proceso de selección.- El proceso de selección será por concurso de méritos y oposición abierto, que será organizado por el Jefe o Jefa de la Unidad del Talento Humano, para lo cual se integrará como dispone el Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la selección y designación del Registrador de la Propiedad emitido por la DINARDAP.

Participarán como veedores del concurso de méritos y oposición, los ciudadanos o ciudadanas que designe o prevea el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, previa solicitud por parte del Gobierno Municipal.

**Art. 11.-** Designación.- Previo informe de la Unidad de Administración del Talento Humano, el Alcalde o Alcaldesa designará al postulante que hubiere obtenido el más alto puntaje. En caso de empate se designará, previo sorteo de acuerdo al Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la selección y designación del Registrador de la Propiedad emitido por la DINARDAP.

## Capítulo II

### POTESTAD DISCIPLINARIA

**Art. 12.-** Régimen disciplinario.- El Registrador o Registradora de la Propiedad y Mercantil estará sujeto/a al régimen disciplinario establecido para los servidores públicos municipales. La destitución o suspensión temporal del cargo procederá únicamente por las causas determinadas en la Ley Orgánica del Servicio Público y en la Ley del Sistema Nacional de Datos, previa comprobación mediante sumario administrativo.

No será responsable si desatendiera disposiciones o requerimientos de superiores o compañeros de trabajo cuando atenten al ordenamiento jurídico o procuren privilegios a sí mismos o a sus familiares, cónyuge, conviviente o amistades recomendadas. El Registro de la Propiedad y Mercantil, gozará de la autonomía registral en los términos previstos en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley de Registro y otras normas legales concordantes.

**Nota:** Inciso segundo reformado por Ordenanza Municipal No. 4, publicada en Registro Oficial Suplemento 236 de 29 de Diciembre del 2014 .

Título III  
ARANCELES DE REGISTRO

**Art. 13.-** Potestad para fijar los aranceles de registro.- Conforme determina la ley, le corresponde al Concejo Municipal fijar los aranceles del Registro de la Propiedad y Mercantil, mediante esta ordenanza. La actualización de las mismas solamente procederá por reforma a la ordenanza.

**Art. 14.-** Depósito de los aranceles de registro.- Los usuarios del Registro de la Propiedad y Mercantil depositarán en la Oficina de Recaudación Municipal, en forma previa al despacho de los documentos registrales, los valores correspondientes a los aranceles de registro, para cuyo efecto el Registrador de la Propiedad y Mercantil remitirá en formulario que será expedido para este fin, el detalle de los valores a pagar.

**Art. 15.-** Aranceles de registro.- En consideración a las condiciones socioeconómicas de la población residente en el cantón Zamora, fijase los siguientes aranceles de registro:

1. Para el pago de los derechos de registro por la calificación e inscripción de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles e inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio y cualquier otro acto similar, se considerará las siguientes categorías sobre las cuales pagarán los derechos de registro:

a).-

CATEGORÍA DESDE HASTA DERECHO DE INSCRIPCIÓN

1	USD 1	USD 100	4% del SBU
2	USD 100,01	USD 200	6% del SBU
3	USD 200,01	USD 400	8% del SBU
4	USD 400,01	USD 700	10% del SBU
5	USD 700,01	USD 1.000	12% del SBU
6	USD 1.000,01	USD 2.000	14% del SBU
7	USD 2.000,01	USD 3.000	15% del SBU
8	USD 3.000,01	USD 4.000	17% del SBU
9	USD 4.000,01	USD 5.000	22% del SBU
10	USD 5.000,01	USD 7.000	26% del SBU
11	USD 7.000,01	USD 10.000	30% del SBU
12	USD 10.000,01	USD 15.000	34% del SBU
13	USD 15.000,01	USD 20.000	35% del SBU
14	USD 20.000,01	En adelante	38% del SBU más el 0.5% por el exceso

b) Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que esta comprenda, el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general;

c) Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, particiones judiciales o extrajudiciales, el 3% de un salario básico unificado del trabajador en general;

d) Por el registro de hipotecas o de venta e hipoteca constituidas a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IEES), el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Empresa Municipal de Vivienda, pagarán el 50% de los valores fijados en la Tabla de Aranceles que consta en el literal a) de este artículo.

e) Por la inscripción de autorizaciones de explotación de materiales áridos y pétreos la cantidad de dos salarios básicos unificados;

f) Por la domiciliación, disolución y liquidación de compañías, reforma y codificación de estatutos, cambio de domicilio, capitulaciones matrimoniales, poderes en el Ecuador o extranjeros, cancelación de permisos de operación el 20% de un salario básico unificado del trabajador en general; y,

g) Las aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales, así como las prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales o de alimentos forzosos, serán gratuitos.

h) Para el caso de la inscripción de escrituras aclaratorias de cualquier cuantía, se establece un arancel del 10% del salario básico unificado del trabajador privado en general.

i) Por la inscripción de los actos y contratos que exige y permite la Ley que corresponden a los adultos mayores, para el pago de los aranceles se considerará el 50% de la Tabla de Aranceles estipulada en el literal a) numeral 1 del Art. 15 de la Ordenanza.

2. Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos, incluyendo los gastos generales se establecen los siguientes valores:

a) Por la inscripción de posesiones efectivas, el 5% de un salario básico unificado del trabajador en general;

- b) Por la inscripción de embargos, gravámenes, demandas, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, el 5% de un salario básico unificado del trabajador en general por cada uno;
  - c) Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de 3% de un salario básico unificado del trabajador en general;
  - d) Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad del 3% de un salario básico unificado del trabajador en general; y,
  - e) Las demás similares que no consten, la cantidad de 3% de un salario básico unificado del trabajador en general.
- f) Por el registro de planos de urbanizaciones se pagará el 2% del salario básico unificado del trabajador privado en general por cada lote de terreno.

3. Cuando se trate de la inscripción de contratos celebrados entre entidades públicas y personas de derecho privado, regirá la categoría que corresponda, según el numeral 1 de este artículo. El Estado y más entidades del sector público cancelarán los aranceles establecidos en la Tabla que consta en el literal a) numeral 1 del Art. 15 de la Ordenanza por los servicios que presta el Registro de la Propiedad, excepto en los casos de que la Ley expresamente exima del pago de este arancel.

4. En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas, fideicomisos, fusiones, rectificaciones, entre otras, se considerará para el cálculo de derechos de registro, el avalúo municipal de cada inmueble.

5. Los aranceles de registro serán calculados por cada acto o contrato según la categoría y cuantía correspondiente aunque estén comprendidos en un solo instrumento. La Oficina de Recaudación incluirá en las planillas el desglose pormenorizado y total de los derechos que serán pagados por los usuarios.

Los aranceles a cancelarse por concepto de registro de los actos y contratos que la Ley exige o permite, en ningún caso excederán de quinientos dólares americanos.

6. Para el caso de la inscripción de las sentencias en juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, actas de remates y particiones judiciales y extrajudiciales, se cancelará los aranceles de conformidad a la cuantía y según la categoría que corresponda en la Tabla de Aranceles.

7. Quedan exonerados del pago de aranceles:

- a) La inscripción de las escrituras de constitución de hipoteca y prohibición voluntaria de enajenar que garantizan los créditos otorgados por el Banco Nacional de Fomento; y,
- b) La inscripción de las providencias de adjudicación conferidas por el MAGAP Subsecretaría de Tierras, a favor de los poseedores.

8. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zamora, queda exonerado de la cancelación de los aranceles que constan en la Tabla contenida en la Ordenanza respectiva, por la inscripción de los actos y contratos que exige y permite la Ley.

**Nota:** Artículo reformado por Ordenanza Municipal No. 4, publicada en Registro Oficial Suplemento 236 de 29 de Diciembre del 2014 .

**Art. ...-** Las tablas que emita mediante resolución la DINARDAP en ejercicio de sus atribuciones legales, respecto de los valores registrales por actos mercantiles, se incorporaran a la presente Ordenanza.

**Nota:** Artículo dado por Ordenanza Municipal No. 4, publicada en Registro Oficial Suplemento 236 de 29 de Diciembre del 2014 .

**Art. 16.-** Aranceles de Registro Mercantil.- Los valores a pagar por concepto de aranceles de registro mercantil, serán los que determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Los ingresos por concepto de los servicios que preste el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, servirán para financiar el pago de remuneraciones del personal y su funcionamiento, el remanente pasará a formar parte del Presupuesto del Gobierno Municipal y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

**SEGUNDA.-** Para cumplir las disposiciones de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, se creará un programa electrónico debidamente convalidado entre la Jefatura de Avalúos y Catastros y el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, a fin de ingresar con facilidad al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**TERCERA.-** A partir de la aprobación de la presente ordenanza, solo servirán como documentos habilitantes, los certificados emitidos en especie membretada y numerada del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora.

**CUARTA.-** El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, inscribirá un bien, gravamen, o conferir certificación de cualquier índole, lo hará previo a la presentación del certificado de no adeudar al Municipio.

**QUINTA.-** El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, llevará en el sistema digital un archivo

cronológico, de todas las certificaciones que se emitan, así como las inscripciones, las mismas que deberán ser concordantes con el número de especies.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Una vez aprobada la presente ordenanza, la Unidad de Administración del Talento Humano desarrollará el proceso de concurso público de méritos y oposición para seleccionar a quien ocupe ese cargo.

SEGUNDA.- El personal que actualmente trabaja en los registros de la propiedad y mercantil, continuará prestando sus servicios en las dependencias públicas creadas en su lugar, por lo que dicho cambio no conlleva despido intempestivo. En los casos de renuncia voluntaria o despido, los registradores de la propiedad y mercantil tendrán la obligación de liquidar a sus trabajadoras o trabajadores, con base en su tiempo de servicios y de conformidad con las normas del Código de Trabajo.

Las funcionarias o funcionarios que se requieran en las funciones registrales bajo competencia de las municipalidades y del Gobierno Central, respectivamente, estarán sujetos a la ley que regule el servicio público.

TERCERA.- La Administración Municipal adecuará las oficinas en las cuales funcionará el Registro de la Propiedad y Mercantil y dotará del equipamiento e instalaciones suficientes, para el efecto se realizarán los ajustes presupuestarios y las adquisiciones que fueren necesarias.

CUARTA.- En el presupuesto para el ejercicio fiscal del año 2011 se incorporará la asignación presupuestaria para cubrir las remuneraciones mensuales unificadas del Registrador de la Propiedad y Mercantil, y los servidores que se requieran en dicha dependencia.

QUINTA.- Hasta que la Dirección Nacional del Registro de Datos Públicos expida la tabla de aranceles de registro mercantil, se aplicará la última expedida por el Consejo Nacional de la Judicatura. En tanto que hasta que la presente ordenanza se publique en el Registro Oficial, se aplicarán los aranceles de registro constantes en la tabla publicada en el Registro Oficial No. 44 de fecha 20 de marzo del año 2003.

SEXTA.- A partir de la fecha de incorporación del Registrador de la Propiedad al Gobierno Municipal de Zamora, el pago de los aranceles de registro será efectuado en la Oficina de Recaudación Municipal, en los montos previstos en esta ordenanza.

SÉPTIMA.- Una vez promulgada la presente ordenanza, la Secretaría General del Concejo Municipal, notificará al Consejo Nacional de la Judicatura a fin de que previo conocimiento de su contenido y alcance, se abstenga de ejercer designaciones, control u otros actos administrativos relacionados con el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora.

OCTAVA.- A la Dirección Nacional de Datos Públicos se le hará conocer del contenido y alcance de la presente ordenanza, a efectos de la necesaria coordinación para materializar eficazmente los propósitos previstos en la ley de la materia.

NOVENA.- Dentro del plazo de 60 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se procederá a entregar toda la información del Registro de la Propiedad del Cantón Zamora al Gobierno Municipal de Zamora, que la recibirá mediante acta de entrega recepción, en la que constará el banco de datos, memorias digitales, magnetofónicas o en cualquier medio donde reposan los archivos que correspondan al registro de datos de las o los usuarios de esta jurisdicción.

DÉCIMA.- El valor de los equipos informáticos y el inmobiliario en caso de transferencia de dichos bienes, no excederán al constante en los libros de contabilidad del Registrador de la Propiedad de acuerdo con la información financiera constante en la declaración de impuestos a la renta, correspondiente al ejercicio económico del 2009, no así la información contenida en libros y soportes informáticos que será transferida obligatoriamente sin reserva ni costo alguno.

DÉCIMA PRIMERA.- El Gobierno Municipal de Zamora, se subroga en los derechos y obligaciones económicas adquiridas por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, hasta la fecha de transferencia, siempre que se haya destinado a mobiliario y equipos para el funcionamiento de esa dependencia y que se hallen debidamente inventariados y contabilizados.

#### DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza municipal entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Es dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los 30 días del mes de abril del dos mil once.

f.) Celena del Carmen Pintado, Secretaria General del Concejo.

f.) Ing. Smilcar Rodríguez Erazo, Alcalde del cantón Zamora.

La Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICA que la presente ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones extraordinarias de los días 30 de marzo y 30 de abril del dos mil once.

f.) Celena del Carmen Pintado, Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora.

Señor Alcalde del cantón Zamora, adjunto al presente remito a usted, la ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL EN EL CANTÓN ZAMORA, fue aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones extraordinarias efectuadas los días 30 de marzo y 30 de abril de dos mil once; a fin de que su autoridad dentro del plazo de 8 días la sancione o la observe, en caso de que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.- Zamora, 6 de mayo del dos mil once.- Lo certifico.

f.) Dra. Celena del Carmen Pintado, Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora.

Yo, Ing. Smilcar Rodríguez Erazo, Alcalde del cantón Zamora, dentro del plazo determinado, procedo a sancionar la ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL EN EL CANTÓN ZAMORA, por cuanto se ha cumplido con el trámite legal determinado y está acorde con la Constitución y la ley.- Zamora, mayo 9 de dos mil once.- NOTIFÍQUESE.

f.) Ing. Smilcar Rodríguez Erazo, Alcalde del cantón Zamora.

La Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICA que LA ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL EN EL CANTÓN ZAMORA, fue sancionada por el Ing. Smilcar Rodríguez Erazo, Alcalde del cantón Zamora, el día 9 de mayo del dos mil once.- LO CERTIFICO.- Zamora, mayo 9 del 2011.

f.) Celena del Carmen Pintado, Secretaria General del Concejo Municipal de Zamora.

LEXIS S.A.