



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE**, de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 18 de la Constitución de la República del Ecuador, todas las personas en forma individual o colectiva tienen derecho a *“acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. (...)”*;
- QUE**, en el artículo 37 numeral 4 y artículo 47 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador, señalan que el Estado garantizará a los adultos mayores y personas con discapacidad el derecho a *“rebajas en los servicios públicos (...)”*;
- QUE**, el Artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que *“la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;
- QUE**, el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que *“El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”*;
- QUE**, en los artículos 13, 14, 15 y 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se instituyó al Registro de la Propiedad como un registro de datos públicos, el cual debía ser administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; correspondiéndole al Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano la estructuración administrativa del registro y su coordinación con Catastro; y, a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos dictar las normas que regulen su funcionamiento a nivel nacional;
- QUE**, el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que la administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en tanto que el sistema público nacional de Registro de la Propiedad compete al gobierno central y su administración se ejercerá de manera concurrente con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;
- QUE**, de acuerdo a lo establecido en los literales c) y l) del artículo 28 de la Ley para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las Mujeres, el ente rector de Trabajo tendrá las atribuciones -entre otras- de diseñar e implementar programas de

prevención y erradicación contra las mujeres en el ámbito laboral tanto en el sector público como en el privado, así como también la elaboración y aplicación de protocolos institucionales para promover denuncias de violencia, acoso laboral y sexual, en el contexto laboral en contra de las mujeres;

QUE, siendo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil el titular de la competencia constitucional y legal en materia registral, le compete la gestión del registro de la propiedad y la ejecución del sistema público, así como la responsabilidad de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo, de conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos habiendo creado en virtud de dicha competencia la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, sin que ello implique intromisión en las atribuciones, deberes y responsabilidades asignadas por Ley al Registrador de la Propiedad;

QUE, en la Gaceta Oficial Municipal No. 26 del 18 de septiembre de 2020, se publicó la “Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil y el Ejercicio de la Competencia Registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil”; y,

QUE, en la Gaceta Oficial Municipal No. 32 del 12 de marzo de 2021, se publicó la “Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil y el Ejercicio de la Competencia Registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil”.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA “SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA REGISTRAL A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL”

Artículo 1.- En el artículo Sexto, agréguese al numeral 9 lo siguiente:

“Los programas podrán también ser impartidos al público en general, con la finalidad de capacitarlos y/o actualizar los conocimientos en materia registral.”

Artículo 2.- En el artículo Décimo Sexto, agréguese a continuación del numeral 29 los numerales 30 y 31, de manera que el anterior numeral 30 pase a ser 32:

“30. Realizar campañas de educación y sensibilización permanente para prevenir la violencia de género en el ámbito laboral a través de la mesa de género; y, mesas especiales de protección de las personas en condición de vulnerabilidad creadas para el efecto, mismos que podrá sugerir previo el análisis respectivo las sanciones pertinentes.”

31. Sancionar, a través de la unidad de talento humano, a los funcionarios y servidores que por acción u omisión se vean involucrados en actos de acoso u hostigamiento laboral.”

Artículo 3.- En el artículo Vigésimo, suprimase el texto del segundo inciso.

Artículo 4.- En el artículo Vigésimo Primero, reemplácese el texto del primer inciso por el siguiente:

“ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- PLATAFORMA TECNOLÓGICA SISPPRA.- *La plataforma tecnológica constituida por el conjunto de elementos de hardware y software que tiene por objeto el funcionamiento de un sistema informático, es de responsabilidad absoluta de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, para lo cual adoptará al SISPPRA “Sistema de Procesos Registrales Automáticos” como el sistema registral oficial de la Empresa, en virtud de lo cual adoptará las acciones preventivas y correctivas oportunas, considerando la prevalencia del interés general, acorde a las políticas emitidas por el órgano rector que conduzcan a ofrecer un servicio registral de excelencia con observancia de las prácticas y estándares internacionales.”*

Artículo 5.- En el artículo Cuadragésimo Quinto, reemplácese el texto del literal e) del numeral 3 por el siguiente:

“e) Los informes oficiales.- *Corresponde exclusivamente a los solicitados por las autoridades competentes de los **órganos de control** determinados en la Constitución de la República; y, la **Fiscalía General del Estado**, acerca de lo que conste en el archivo registral y de ser necesario cuando se deben adjuntar certificaciones.”*

Artículo 6.- En el artículo Cuadragésimo Quinto, reemplácese el texto del literal f) del numeral 3 por el siguiente:

“f) Los certificados solicitados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. - *Por la emisión de los certificados de nota de inscripción de adjudicaciones municipales, pagarán el mismo valor que su inscripción; a excepción de las certificaciones que soliciten los particulares y las demás instituciones, cuya información por no estar depurada y disponible en la plataforma de la Empresa, deberán pagar el doble de la tarifa general establecida en el número 1 precedente.*

Este mismo beneficio aplicará para los certificados de nota de inscripción de adjudicaciones del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda u organismos públicos que le sustituyeren en el futuro.”

Artículo 7.- En el artículo Cuadragésimo Quinto, agréguese a continuación del literal f) del numeral 3 el siguiente:

“g) Las demás exoneraciones contempladas en la ley.”

Artículo 8.- En el artículo Cuadragésima Quinto, reemplácese el texto del primer inciso del numeral 5 el siguiente:

“Por la inscripción de los títulos adquisitivos de dominio indicados en los ANEXOS # 2 y 3, se fija la tarifa descrita en la tabla del ANEXO # 4.”

Artículo 9.- En el artículo Cuadragésimo Quinto, reemplácese el texto del numeral 10 por el siguiente:

“10. Por las transferencias de dominio de terrenos y/o viviendas con fines habitacionales pertenecientes a programas habitacionales a cargo del GAD Municipal de Guayaquil o sus empresas y del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda u organismos públicos que le sustituyeren en el futuro que se realicen a favor de personas naturales para uso familiar, pagará una tarifa equivalente al 0,003 de un Salario Básico Unificado (SBU).

Por las transferencias de dominio de lotes con fines habitacionales pertenecientes a programas habitacionales a cargo del GAD Municipal de Guayaquil o sus empresas que se realicen a favor de la empresa privada, pagará una tarifa equivalente al 0,075 de un Salario Básico Unificado (SBU).

Por las transferencias de dominio que realice la empresa privada encargada de la ejecución de proyectos habitacionales en favor del beneficiario, se fija una tarifa equivalente al 0,075 de un Salario Básico Unificado (SBU) por cada acto, que incluyen entrega de obra y gravámenes.”

Artículo 10.- En el artículo Cuadragésimo Quinto, agréguese a continuación del numeral 17 el título “OTROS SERVICIOS REGISTRALES” y los siguientes numerales:

18. Consulta Registral. – *El objetivo de este producto es proporcionar a los usuarios un servicio y atención personalizada por parte de la Empresa, que garantice la calidad de la información que se proporciona en relación a consultas que realizan los usuarios para acceder a los servicios de certificados o de inscripción que ofrece la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil.*

Este producto se divide en tres categorías:

18.1 Consulta General. - *Este tipo de consultas están relacionadas con los servicios y productos que brinda la Empresa. Esta consulta es gratuita.*

18.2 Consulta Legal General. - *Este tipo de consultas están relacionadas con el servicio de certificación; y, requisitos de los actos y contratos susceptibles de inscripción, que requieren de un pronunciamiento formal.*

18.3 Consulta Legal Específica.- *Este tipo de consulta está destinada a temas de argumentación jurídica en materia técnica registral que requieren de un pronunciamiento formal.*

19. Solicitud de ingreso de trámites de certificados o de inscripción. - A través de este servicio el usuario, a partir de tres (3) trámites, tendrá la opción a que un agente de servicio de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil realice el ingreso a través de la página web institucional, lo cual tendrá el costo determinado en el ANEXO 6; adicional al arancel fijado por la solicitud de inscripción o certificados requeridos.

La Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil deslinda de responsabilidad de la información y/o documentación que proporcione el usuario para el acceso a este servicio, siendo responsabilidad exclusiva de éste la información y/o documentación aportada.

Este servicio no es obligatorio ya que el público en general tiene acceso a los servicios de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil de forma directa a través de la página web institucional.

20. El servicio de corrección, reparación o modificación relativa a notas de inscripciones estará disponible sin costo por 60 días por una sola vez. Agotado el plazo señalado y/o la opción gratuita de corrección, deberá pagar el equivalente al 0,01875 de una remuneración unificada del trabajador en general, por cada acto y por cada predio.

21. El servicio de corrección en certificados estará disponible sin costo por una sola vez durante 30 días. Vencido el plazo señalado o cuando se requiera del servicio de corrección más de una vez se deberá pagar el equivalente al 0,01875 de una remuneración unificada del trabajador en general.

22. El servicio de actualización de datos sufragará una tarifa equivalente al 0,25 de una remuneración unificada del trabajador en general.

23. Los servicios detallados en los numerales 18 y 19 se regirán por la tabla del Anexo 6.

24. Programas de capacitación de la Escuela Registral. - La Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, está facultada para ofrecer al público en general sus programas de capacitación.

Para acceder al certificado de haber cumplido con el programa y/o capacitación respectiva, se deberá sufragar la siguiente tasa:

Estudiantes: \$10
Profesionales: \$20

La recaudación de la tasa correspondiente a este servicio se destinará para fomentar el desarrollo de la unidad administrativa a cargo de este servicio.

25. Exenciones y descuentos. - Estarán exentos del pago de la respectiva tasa o arancel registral:

25.1 Los Adultos Mayores y las personas con capacidades especiales o sus sustitutos, gozarán del 50% de descuento en los servicios detallados en presente título (OTROS SERVICIOS REGISTRALES).”

Artículo 11.- Reemplácese los Anexos Nos. 1 y 3 de esta Ordenanza por los siguientes:

ANEXO # 1

| |
|--|
| <i>CERTIFICADO DE POSEER BIENES</i> |
| <i>CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO</i> |
| <i>CERTIFICADO ESPECÍFICO INMOBILIARIO</i> |
| <i>CERTIFICADO DE POSESIÓN EFECTIVA O TESTAMENTO</i> |
| <i>CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE INTERDICCIÓN</i> |
| <i>CERTIFICADO DE ORGANIZACIÓN RELIGIOSA</i> |
| <i>CERTIFICADO DE HISTORIA DE UN BIEN DE OTRO CANTÓN</i> |
| <i>CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN DE UN ACTO O CONTRATO DETERMINADO</i> |
| <i>CERTIFICADO DE VIGENCIA DE HIPOTECA</i> |
| <i>CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE ASIENTO REGISTRAL DE INMUEBLE</i> |
| <i>CERTIFICADO DE ASIENTO REGISTRAL ESPECÍFICO</i> |
| <i>CERTIFICADO DE NOTA DE INSCRIPCIÓN</i> |
| <i>CERTIFICADO VARIOS</i> |

ANEXO # 3

Con las advertencias legales, a los títulos adquisitivos de dominio o de otro derecho real, tales como los que se detallan a continuación, se aplicará la tarifa de la tabla del ANEXO # 4.

| |
|---|
| <i>* Aporte Fideicomiso Mercantil</i> |
| <i>** Compraventa de Nuda Propiedad</i> |
| <i>** Compraventa de usufructo</i> |
| <i>** Compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo</i> |
| <i>** Compraventa de gananciales con reserva de usufructo</i> |
| <i>** Compraventa con reserva de uso y habitación</i> |
| <i>** Compraventa de nuda propiedad, gananciales y derechos y acciones hereditarios</i> |
| <i>** Compraventa de usufructo, gananciales y derechos y acciones hereditarios</i> |
| <i>** Dación en Pago de nuda propiedad</i> |
| <i>** Dación en Pago de usufructo vitalicio</i> |
| <i>** Permuta de nuda propiedad</i> |
| <i>** Permuta de usufructo</i> |
| <i>** Venta de Cuota de nuda propiedad</i> |
| <i>** Venta de cuota de usufructo</i> |
| <i>*** Compraventa de excedente de terreno con fines comerciales</i> |
| <i>Adjudicaciones municipales con fines no habitacionales</i> |

***Art. 221 Ley de Mercado de Valores.** - [...] Los derechos y todo tipo de gastos o cobros que hagan los registradores [...] de la propiedad, por la inscripción de los actos que contengan constitución de compañías, **fideicomisos mercantiles**, [...] y **transferencias de bienes a patrimonios independientes o autónomos**, contemplados en esta Ley, sumados todos aquellos, en ningún caso serán superiores al cero, veinte y cinco por mil de la cuantía del acto o contrato ni superiores a setecientos ochenta y ocho 67/100 (788,67) dólares de los Estados Unidos de América.

**** La cuantía por la inscripción de constitución y transferencia del derecho de usufructo, será el 60% del avalúo catastral de la propiedad. La cuantía por la transferencia de la nuda propiedad será el 40% del avalúo catastral de la propiedad. La cuantía por la inscripción de la constitución del uso y/o habitación, será el 60% del avalúo catastral de la propiedad.**

La base de la tarifa será el valor contractual; si éste fuera inferior al avalúo que consta en el catastro, registrá este último.

***** Esta aplicación corresponde exclusivamente a las compraventas de excedentes de terrenos para los solares con categoría de fines comerciales.**

Artículo 12.- Agréguese a continuación del Anexo 5 el siguiente anexo:

ANEXO # 6

| OTROS SERVICIOS REGISTRALES | |
|--|---|
| SERVICIO | Coeficiente del Salario Básico Unificado |
| <i>Consulta Legal General</i> | <i>0,15</i> |
| <i>Consulta Legal Específica</i> | <i>0,30</i> |
| <i>Solicitud de ingreso de certificados</i> | <i>0,009375</i> |
| <i>Solicitud de ingreso de inscripciones</i> | <i>0,01875</i> |

La presente Segunda Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en la página web institucional y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JOSUE DANIEL
SANCHEZ
CAMPOSANO**

Ing. Josué Sanchez Camposano
VICEALCALDE DE GUAYAQUIL



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA**

Mgtr. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA REGISTRAL A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 14 y 21 de septiembre de 2022, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma presencial.

Guayaquil, 23 de septiembre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA**

Mgtr. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA REGISTRAL A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 29 de septiembre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**CYNTHIA
FERNANDA VITERI
JIMENEZ**

Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA REGISTRAL A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL**, la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 29 días del mes de septiembre del año 2022.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 29 de septiembre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA**

Mgtr. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**