

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

21-2025-CM-GADMCM Cantón Montecristi: Para la conformación, regulación y funcionamiento del Consejo de Seguridad Ciudadana e implementación de políticas públicas para precautelar la seguridad .....	2
- Cantón Samborondón: Sustitutiva a la Ordenanza que crea y regula la dependencia pública para el funcionamiento del Registro de la Propiedad .....	29

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN.

## EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 18, de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral segundo establece que 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. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación a los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información.”*;

**Que**, la Constitución de la República en su artículo 66, número 25, garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia, y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

**Que**, el artículo 92, de la Carta Magna, dispone que toda persona tendrá derecho a conocer de la existencia y acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónica;

**Que**, el último inciso del artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias, territorio y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas municipales;

**Que**, el artículo 265, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 mismo que deberá ser administrado concurrentemente 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 53, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados municipales como personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, en el citado cuerpo legal, el artículo 56, señala que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal, en concordancia con el literal a) del artículo 57 ibidem, atribuye al

Concejo la facultad de regular mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos o resoluciones, las materias de su competencia;

**Que**, el Art. 142, del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autónomo y Descentralización, dispone que la administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

**Que**, el Art. 33, inciso segundo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos 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 presten;

**Que**, el artículo 13, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, establece que los registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de dicha ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el reglamento que expidió la Dirección Nacional;

**Que**, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal N.º 10/2011 y N.º 11/2011, realizadas los días 11 y 17 de marzo del 2011, se aprobó la **ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO**

**DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN** y, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N°475 de fecha 22 de junio del 2011;

**Que**, mediante sesiones ordinarias del Concejo Municipal N.º 15/2013 y 18/2013 realizadas los días 18 de abril del 2013 y 16 de mayo del 2013 se aprobó la **ORDENANZA REFORMATORIA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN**; publicada en el Suplemento del Registro Oficial N.º 35 de fecha 12 de julio del 2013;

**Que**, la **SEGUNDA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN** fue aprobada en las sesiones ordinarias, 27/2017 y 28/2017 realizadas en los días 27 de julio de 2017 y 03 de agosto de 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 96, del martes 10 de octubre de 2017;

**Que**, en el Registro Oficial Nro.130 de fecha el 19 de agosto del 2022, se publicó la Resolución Nro.004-NG-DINARP-2022 en la cual se expide el "Instructivo que regula el procedimiento para el concurso público de méritos y oposición, impugnación ciudadana y control social para la selección y designación de Registradores/as de la Propiedad, Registradores/as de la Propiedad con Funciones y Facultades de registro Mercantil a Nivel Nacional;

**Que, la TERCERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN** fue aprobada en las sesiones ordinarias, 12/2023 y 13/2023 realizadas en los días 31 de marzo de 2023 y 05 de abril de 2023, publicada en el Suplemento del Registro Oficial - Edición Especial No. 919, el lunes 19 de junio de 2023; y,

**Que, la Ley de Registro** fue reformada por la Ley Orgánica de Transformación Digital y Audiovisual publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 245 del 7 de febrero del 2023 así mismo también tiene incidencia registral lo dispuesto en el Reglamento General a la Ley Orgánica para la transformación Digital y Audiovisual, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 350 del 11 de julio del 2023;

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**Expide:**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

## 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, en los términos previstos en la Constitución y la ley, y regula los aranceles de registro dentro de la jurisdicción del Cantón Samborondón.

**Art. 2.- Principios.-** La presente ordenanza sustitutiva a la ordenanza que crea y regula la dependencia pública para el funcionamiento del registro de la propiedad del cantón Samborondón tiene entre sus principios para brindar un servicio registral de excelencia los de juridicidad, calidad, responsabilidad, transparencia, eficiencia, eficacia, especialidad y buena fe.

**Art. 3.- Gestión.-** Las políticas públicas, normas generales, y directrices técnicas, así como el sistema informático aplicable en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón, serán dictadas por la Dirección Nacional de Registros Públicos DINARP. Los aspectos de carácter administrativo, organizativos, arancelarios, de gestión, entre otros serán dictados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, a través del Alcalde del cantón.

## TÍTULO II

### ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONES

**Art. 4.- Dependencia Pública.-** El Registro de la Propiedad, será dependencia pública adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón y estará a cargo de la Registradora o del Registrador, quien será civil y penalmente responsable por sus acciones y omisiones; y, mantendrá estrecha colaboración, coordinación y cooperación con la Dirección de avalúos y catastros de la municipalidad. La registradora o el registrador administrará la base de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registros Públicos DINARP.

**Art. 5.- Servidor Público.-** La Registradora o el Registrador de la Propiedad, será servidora o servidor público remunerado, la que será determinada por el Ministerio de Relaciones Laborales conforme lo determina la Disposición Transitoria Décima de la LSNRDP; estará sujeto a los deberes, derechos, obligaciones, prohibiciones y régimen disciplinario que prevé la ley Orgánica del Servicio Público LOSEP y la Ordenanza de Gestión del Talento Humano de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón.

**Art. 6.- Jornada Ordinaria.-** La Registradora o Registrador de la Propiedad y todo el talento humano asignado a esa dependencia, cumplirán la misma jornada laboral ordinaria que cumplen los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón. El control de la asistencia diaria de las jornadas laborales de trabajo será vigilado por el Jefe del talento humano de la

Municipalidad, funcionario municipal que implementará los mecanismos necesarios de control.

**Art. 7.- Designación.-** La Registradora o Registrador de la Propiedad de la Ciudad de Samborondón será nombrada/o por el/la Alcalde/sa, previo concurso de méritos y oposición el mismo que se sujetará a la normativa que al respecto determine la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP).

**Art. 8.- Período de Funciones.-** La Registradora o Registrador de la Propiedad, será nombrada o nombrado para un período fijo de cuatro años y podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez. La Registradora o Registrador de la Propiedad permanecerá en funciones prorrogadas hasta que sea legalmente reemplazado o hasta que el Alcalde encargue la dependencia registral.

En caso de ausencia temporal o definitiva de la Registradora o del Registrador de la Propiedad del Cantón Samborondón, el Alcalde podrá encargar a un funcionario del GAD-Samborondón o externo que será el Registrador de la Propiedad Encargado, hasta que se nombre al titular, de acuerdo al Concurso de Méritos y Oposición, conforme a la Constitución, a la ley y a las normas expedidas por la Dirección Nacional de Registros Públicos DINARP.

**Art. 9.- Funciones.-** La Registradora o Registrador de la Propiedad, ejercerá las funciones y atribuciones previstas en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en la Ley de Registro y en la presente ordenanza.

La Registradora o Registrador de la Propiedad, coordinará con la Dirección de Avalúos y Catastros de la municipalidad y procesará cruces de información a fin de mantener actualizado el sistema catastral, para lo cual, una vez de inscrita una escritura, sentencia judicial o cualquier título traslativo de dominio de bienes inmuebles se informará a la Directora o Director de Avalúos y Catastros.

La Registradora o Registrador de la Propiedad, no podrá inscribir ningún acto o contrato sean estos títulos traditivos y/o constitutivos si no se anexa la copia del comprobante del pago de impuesto predial del año en que se solicita la inscripción.

La Registradora o Registrador de la Propiedad, tiene entre las atribuciones exclusivas a su cargo el de calificar todos los actos o contratos que se presentan para la inscripción mediante los documentos públicos, sean estos; notariales, judiciales o administrativos. Además, para inscribir un acto administrativo sobre un bien inmueble que ha sido fusionado, fraccionado, desmembrado, parcelado, lotizado o urbanizado, deberá observar como requisito sine qua non que éste acto haya obtenido la correspondiente autorización municipal de rigor.

### **TÍTULO III DE LOS LIBROS, REGISTROS E ÍNDICES**

**Art. 10.- Del Repertorio.-** El Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite.

El Repertorio será foliado. En la primera de sus páginas se sentará un acta en que se deje constancia del número total de folios que contiene el libro, la misma que será suscrita por la Registradora o Registrador.

Cada una de las páginas del Repertorio se dividirá en cinco columnas para expresar, en la primera, el nombre y apellido de la persona que presente el documento; en la segunda, la naturaleza del acto en que se trate de inscribir; en la tercera, la clase de inscripción que se pide; en la cuarta, la hora y mes de la inscripción; y en la quinta, el registro parcial en que se debe hacer la inscripción, y el número que en éste le corresponda.

Si la Registradora o Registrador se negare a practicar la inscripción por alguna de las razones que consten en esta ley, se expresará al margen del Repertorio la causa de la negativa, dejando en blanco la quinta columna, para designar el registro parcial en que debe inscribirse el documento y darle el número que le corresponde a la fecha en que nuevamente sea presentado, si la autoridad competente ordenare la inscripción.

Cada una de las columnas del Repertorio se encabezará con un rótulo, que indicará lo que ella contenga.

Las anotaciones se harán en el Repertorio, en serie numerada, como primero, segundo, tercero, etc., siguiendo el orden de presentación de los documentos.

El Repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de las anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de la fecha en que hubiere sido puesta irá firmada por el Registrador. Si no se hubieren verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular.

El Libro Repertorio podrá llevarse de forma electrónica siempre que se implemente un proceso de digitalización y automatización de los trámites registrales. Para lo cual el proceso electrónico de registro en este libro debe llevarse con sujeción al presente artículo.

**Art. 11.-** En cada uno de los Registros que se debe llevar de acuerdo con la Ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho.

**Art. 12.-** Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se formarán del mismo modo que el protocolo de los Notarios y se foliarán sucesivamente.

**Art. 13.-** Los registros empezarán y concluirán con el año y en cada uno de ellos se hará la inscripción bajo una serie sucesiva de números independientes de la serie general del Repertorio.

Cada uno de los registros se abrirá al principio del año con un certificado en que se mencione la primera inscripción que vaya a hacerse en él; y se cerrará al fin del año con otro certificado del Registrador, en el cual se exprese el número de fojas y

de inscripciones que contenga, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación y en cuanta particularidad pueda influir en lo sustancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

**Art. 14.-** Los documentos que la Registradora o el Registrador debe conservar, se foliarán y encuadernarán aparte, en el mismo orden de las inscripciones. En la parte final de dichos documentos se pondrá una nota en que se exprese el folio y el número de la inscripción a que correspondan.

**Art. 15.-** Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente el nombre y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble a que se refiere la inscripción.

En el apéndice de aquel índice se formará un inventario de los documentos que el Registrador debe conservar.

**Art. 16.-** Se llevará también un libro de índice general por orden alfabético de los títulos o documentos que se inscriban en cada año. Se lo formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones y constarán en él los datos siguientes: nombres y apellidos de los interesados, naturaleza del acto o contrato que se haya inscrito, el nombre o denominación del inmueble correspondiente y el número que corresponde a la inscripción.

#### **TÍTULO IV**

#### **TÍTULOS, ACTOS Y DOCUMENTOS QUE DEBEN REGISTRARSE**

**Art. 17.-** Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas;
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca, mutuo hipotecario del contrato de compraventa u otro título traslativo de dominio que le preceda y que conste en el mismo instrumento;
- d) Por la inscripción de constitución de hipoteca abierta con mutuo hipotecario abierto o sin cuantía, así como otras garantías reales;
- e) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- f) Los testamentos;
- g) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- h) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- i) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil;

- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.

Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa del 25% de una remuneración básica unificada del trabajador privado, que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

- l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

## TÍTULO V POTESTAD DISCIPLINARIA

**Art. 18.- Conocimiento de quejas.-** El/la Alcalde/sa de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón conocerá las quejas que se presenten contra la Registradora o el Registrador de la Propiedad, así como de los restantes servidores

de esa dependencia pública, a quienes, garantizándoles el debido proceso y el legítimo derecho a la defensa, se les correrá traslado con la denuncia o queja para que la contesten en el término de 5 días, vencidos los cuales con o sin respuesta se procederá a dictar la resolución debidamente motivada que corresponda, aplicando en todo caso las disposiciones señaladas en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento General, sin perjuicio, de las normas que para el efecto expida la Dirección Nacional de Registros Públicos DINARP

## TÍTULO VI ARANCELES DE REGISTRO

**Art. 19.- Potestad para fijar los aranceles de registro.-** Conforme determina la ley, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, fijar la tabla anual de aranceles por los servicios de registro y certificaciones que preste el registro de la propiedad.

**Art. 20.- Depósitos de los Aranceles de Registro.-** Los usuarios del Registro de la Propiedad depositarán, en la ventanilla de recaudaciones de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón, en forma previa al despacho de los documentos registrales, para cuyo efecto la Registradora o Registrador de la Propiedad expedirá el formulario con el detalle de los valores a pagar.

**Art. 21.- Aranceles de Registro.-**

**21.1.-** Los aranceles que tendrán vigencia para los servicios públicos que presta el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Samborondón por la **calificación e inscripción** de cualquier acto o contrato que constituya transferencia de dominio a cualquier título, incluyendo la restitución de bienes inmuebles, tendrá como base para su cobro el valor contractual, sin embargo, si éste fuera inferior al valor de la propiedad que consta en el catastro municipal del año que se solicita la inscripción, registrará este último para el pago de aranceles registrales, conforme lo dispone el Art. 532 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, aplicando de acuerdo a su valor la siguiente tabla:

<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>COEFICIENTE DEL SALARIO BÁSICO UNIFICADO</b>
USD 20,01	USD 100,00	0,065
USD 100,01	USD 500,00	0,089
USD 500,01	USD 1.000,00	0,11
USD 1.000,01	USD 5.000,00	0,142
USD 5000,01	USD 10.000,00	0,185
USD 10.000,01	USD 20.000,00	0,226
USD 20.000,01	USD 30.000,00	0,332
USD 30.000,01	USD 50.000,00	0,377
USD 50.000,01	USD 100.000,00	0,55
USD 100.000,01	USD 300.000,00	0,77
USD 300.000,01	USD 500.000,00	1,3
USD 500.000,01	USD 1.000.000,00	3,23
USD 1.000.000,01	USD 2.000.000,00	5,38

USD 2.000.000,01	USD 5.000.000,00	10,72
USD 5.000.000,01	USD 8.000.000,00	17,124
USD 8.000.000,01	En adelante	21,401

El aporte y adhesión a fideicomiso se liquidará conforme a la tabla, hasta el límite de setecientos ochenta y ocho dólares, 67/100 (788,67) dólares de los Estados Unidos de América, establecido en el artículo 221 de la Ley de Mercado de Valores.

**21.2.-** Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que esta comprenda, se pagará el coeficiente de 0.06 del Salario Básico Unificado por cada alícuota.

**21.3.-** En los proyectos urbanísticos a inscribirse, su cobro se efectuará multiplicando el número de los metros cuadrados, de cada **lote o solar** por el valor de metro cuadrado, conforme al avalúo municipal **vigente al año de presentación**, a cuyo resultado se aplicará la tabla prevista en el N.º 21.1 de la presente ordenanza.

**21.4.-** No tendrá ningún costo de arancel registral la calificación e inscripción de adjudicaciones otorgadas por la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón, al amparo de la Ley 88 y sus Reformas, Decretos Legislativos, Decretos Supremos, Ordenanzas de Regularización y Titularidad Inmobiliaria de Terrenos a cargo del Municipio de Samborondón, al amparo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**21.5.-** Por la calificación e inscripción de los actos y/o contratos que a continuación se detallan, el interesado deberá cancelar el coeficiente de 0,10638 del Salario Básico Unificado por cada bien inmueble cuya inscripción recaiga dicho acto y/o contrato, siendo estos los siguientes:

Aceptación

Aceptación de Compraventa

Aclaración de Compraventa

Aclaración de Entrega de Obra

Aclaración de Demanda

Aclaración de Embargo

Aclaración de Homónimo

Aclaración Liquidación Sociedad Conyugal

Aclaración de Prohibición

Aclaración y Ratificación

Actualización Registral

Afectación

Ampliación de Comodato

Ampliación de Demanda

Ampliación de Prescripción

Ampliación Declaratoria de Utilidad Pública

Ampliación

Ampliación de Fideicomiso

Ampliación de Hipoteca Abierta

Ampliación de Propiedad Horizontal

Anotación marginal  
Anticresis Judicial  
Arrendamiento Mercantil Inmobiliario  
Anticresis  
Arrendamiento  
Cambio de Nombre de Edificio  
Cambio de Nombre de Condominio  
Caducidad de Inscripción de Demanda  
Cambio Interventor  
Cambio Liquidador  
Cancelación de Afectación  
Cancelación de Anticresis Judicial  
Cancelación de Arrendamiento Mercantil  
Cancelación de Comodato  
Cancelación de Concesión Minera  
Cancelación de Condición Resolutoria  
Cancelación de Demanda  
Cancelación de Derecho de Uso y Habitación  
Cancelación de Anticresis  
Cancelación de Contrato de Arrendamiento  
Cancelación de Entrega de Obra  
Cancelación de Gravamen  
Cancelación de Hipoteca  
Cancelación de Propiedad Horizontal  
Cancelación de Embargo

Cancelación de Estatutos  
Cancelación de Fideicomiso Mercantil  
Cancelación de Garantía Personal  
Cancelación de Intervención  
Cancelación de Interventor  
Cancelación de Patrimonio Familiar  
Cancelación de Prohibición  
Cancelación de Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio  
Cambio de Razón Social  
Capitulaciones Matrimoniales  
Cesión de Derechos  
Cesión de Hipoteca Abierta  
Cesión de Usufructo  
Comodato  
Constitución de Derecho de Habitación  
Constitución de Derecho de Uso  
Constitución de Patrimonio Familiar  
Constitución de Uso y Habitación  
Constitución de Usufructo  
Constitución de Usufructo por Testamento  
Contrato de Arrendamiento  
Convalidación  
Convenio Transaccional  
Cesión de Arrendamiento Mercantil  
Cesión de Derechos Fiduciarios

Concurso Preventivo  
Condición Resolutoria  
Consolidación de Dominio  
Constitución de Patrimonio Familiar Judicial  
Delimitación de Hipoteca  
Declaración sobre Hipoteca Inscrita  
Declaraciones  
Demanda de Amparo Posesorio  
Demanda de Apertura Sucesión Intestada  
Demanda de Colusión  
Demarcación de Linderos  
Demanda de Expropiación  
Demanda de Inscripción  
Demanda de Liquidación de Sociedad Conyugal  
Demanda de Nulidad de Escritura  
Demanda de Nulidad de Hipoteca Abierta  
Demanda de Nulidad de Inscripción  
Demanda de Nulidad de Sentencia  
Demanda de Obra Nueva  
Demanda de Partición de Bienes  
Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio  
Demanda de Prescripción Extraordinaria  
Demanda de Reivindicación  
Demanda de Rescisión  
Demanda de Resolución

Demanda de Restitución  
Demanda Partición  
Designación de Administradores  
Designación de Interventores  
Designación de liquidador  
Discernimiento del Cargo de Curador  
Disolución  
Disolución y Liquidación  
División de Hipoteca  
Efectivización de Caución Hipotecaria  
Entrega-Recepción / Obras de Urbanización  
Estatutos Organizaciones Religiosas  
Exclusión de Bienes  
Extinción de Comunidad Hereditaria  
Extinción de Patrimonio Familiar  
Extinción de Fideicomiso  
Extinción de Uso y Habitación  
Extinción de Usufructo  
Entrega de Obra  
Entrega de Obra en Terreno Ajeno  
Entrega de Obra en Terreno Propio  
Escisión  
Expropiación  
Fianza Hipotecaria  
Fideicomiso Civil (GRAVAMEN)

Fraccionamiento (POR SOLAR)  
Fusión de Solares (POR SOLAR)  
Fusión de Sociedades  
Limitación de Hipoteca  
Hipoteca Legal  
Hijuela  
Inscripción Auto-Rectificación  
Insinuación Judicial  
Insolvencia  
Interdicción  
Interdicción por Insolvencia  
Intervención  
Levantamiento de Condición Resolutoria  
Levantamiento Intervención  
Levantamiento/Interdicción  
Liberación Parcial Prohibición  
Limitación al Dominio  
Liquidación  
Liquidación de Sociedad  
Modificación de Área de Solares  
Modificación de Propiedad Horizontal  
Modificación de Arrendamiento  
Modificación de Hipoteca  
Modificación de Permuta  
Modificación de Propiedad

Modificación de Fideicomiso Mercantil  
Nombramiento de Administrador/Herencia  
Nombramiento de Liquidador  
Nulidad de Inscripción  
Nulidad de Resolución  
Nulidad de Sentencia Posesión Efectiva  
Nulidad Extinción de Patrimonio Familiar  
Partición de Herencia  
Plano de Terrenos  
Planos  
Pacto de Retroventa  
Posesión Efectiva  
Protocolización de Sentencia de Expropiación  
Prohibición Legal  
Purga por mora patronal  
Ratificación  
Ratificación de Arrendamiento  
Ratificación de Compraventa  
Ratificación de División y Partición  
Ratificación de Donación  
Ratificación de Servidumbre  
Ratificación de Hipoteca  
Ratificación de Propiedad  
Rectificación  
Rectificación de Adjudicación

Rectificación de Arrendamiento  
Rectificación de Comodato  
Rectificación de Compraventa  
Rectificación de Hipoteca  
Rectificación y Aclaración  
Rectificación y Ampliación  
Rediseño de Proyecto Urbanístico  
Reforma de Testamento  
Renuncia de Derechos  
Renuncia de Derecho de Uso y Habitación  
Renuncia de Donación  
Renuncia de Herencia  
Renuncia de Usufructo  
Resciliación  
Resciliación de Compraventa  
Resciliación de Cesión Derecho Hipotecario  
Rescisión de Contrato de Arrendamiento  
Resciliación de Entrega de Obra  
Resciliación de Hipoteca  
Resciliación de Propiedad  
Rescisión de Hipoteca  
Rescisión de Propiedad  
Reserva de Uso y Habitación  
Reserva de Usufructo  
Rectificación de Linderos y Medidas

Rectificación de Planos  
Rectificación de Propiedad Horizontal  
Rectificación de Subdivisión  
Rectificación Planos Parcelación o Urbanización  
Ratificación de Fideicomiso Mercantil  
Ratificación de Prohibición  
Reactivación de Compañía  
Rectificación de Demanda  
Rectificación de Embargo  
Rectificación de Fideicomiso  
Rectificación de Fideicomiso Mercantil  
Rectificación de Nombramiento  
Rectificación Declaratoria Utilidad Pública  
Rectificación o Aclaratoria  
Reforma de Demanda  
Reforma de Estatutos de Organizaciones Religiosas  
Reglamento de Propiedad Horizontal  
Reglamento Interno  
Rehabilitación  
Rehabilitación de insolvencia  
Renuncia de Derecho de Retroventa  
Reposición de Folios  
Rescisión  
Resolución  
Resolución de Adjudicación

Resolución de Contrato  
Resolución de Reversión  
Resolución de Hipoteca  
Resolución de Propiedad  
Revocatoria  
Revocatoria de Constitución de Propiedad Horizontal  
Revocatoria Declaración Utilidad Pública  
Servidumbre  
Sub División de Alícuota  
Sub División Área de Reserva y Área Comercial Vendible  
Subdivisión (POR SOLAR)  
Subrogación de Arrendamiento  
Subrogación de Hipoteca  
Sustitución de Hipoteca  
Sustitución Planos da Parcelación o Urbanización;  
Sentencia de Amparo Posesorio  
Sentencia de Demarcación de Linderos  
Sentencia de Herencia  
Sentencia de no titularidad de Dominio  
Sentencia de Nulidad de Escritura  
Sentencia de Nulidad de Inscripción  
Sentencia de Nulidad de Sentencia  
Sentencia de Obra Nueva  
Sentencia da Reconocimiento de Dominio  
Sentencia de Reivindicación

Sentencia de Restitución  
Sentencia Inscripción de Escritura  
Terminación de Concurso Preventivo  
Terminación de Comunidad  
Terminación de Intervención  
Trámite de Afectación

Igual valor tendrán que pagar todo tipo de actos y/o contratos similares a los antes descritos o que se adapten a los términos del presente numeral.

**21.6.-** Por la calificación e inscripción de las reformas y/o sustituciones de reglamentos que contengan normas de construcción a cargo del promotor inmobiliario, se aplicará para el cobro del arancel registral la siguiente tabla:

<b>RANGO DE UNIDADES HABITACIONALES</b>	<b>SALARIO BÁSICO UNIFICADO</b>
1 A 25	3 SBU
26 A 60	5 SBU
61 A 100	6 SBU
101 A 149	7 SBU
150 A 200	11 SBU
201 A 250	13 SBU
251 A 300	19 SBU
301 A 350	27 SBU
DE 351 EN ADELANTE	33 SBU

**21.7.-** Por la calificación e inscripción de los reglamentos internos sustitativos y/o reformas de reglamentos a cargo de los representantes legales de las urbanizaciones, conjuntos residenciales, propiedades horizontales, ciudadelas y de asociaciones de propietarios o copropietarios, se aplicará para el cobro del arancel registral la siguiente tabla:

<b>RANGO DE UNIDADES HABITACIONALES</b>	<b>SALARIO BÁSICO UNIFICADO</b>
1 A 50	1 SBU
51 A 100	2 SBU
101 A 150	3 SBU
151 A 200	4 SBU
201 A 250	5 SBU
251 A 300	6 SBU
301 A 350	7 SBU
DE 351 EN ADELANTE	8 SBU

**21.8.-** Por la calificación e inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos, se cobrará el coeficiente de 0,0851 del Salario Básico Unificado por bien inmueble, con excepción de las prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública, en causas laborales o de trabajo, de alimentos y las prohibiciones ordenadas en el **Art. No. 126 del Código Orgánico General de Procesos**, que serán gratuitos.

**21.9.-** Para la inscripción por la constitución del gravamen de hipoteca abierta o hipoteca determinada, el cobro del arancel registral de este gravamen se fijará por la tabla que se detalla a continuación y se regirá por el avalúo municipal de cada inmueble:

RANGOS DE AVALÚOS		COEFICIENTE SALARIO UNIFICADO	DEL BÁSICO
DESDE	HASTA		
USD 1,00	USD 5.000,00	0,21276	
USD 5.000,01	USD 20.000,00	0,226	
USD 20.000,01	USD 50.000,00	0,377	
USD 50.000,01	USD 100.000,00	0,55	
USD 100.000,01	USD 300.000,00	0,77	
USD 300.000,01	USD 500.000,00	1,3	
USD 500.000,01	USD 800.000,00	2,131	
USD 800.000,01	USD 1.000.000,00	3,23	
USD 1.000.000,01	USD 5.000.000,00	5,38	
USD 5.000.000,01	USD 10.000.000,00	9,452	
USD 10.000.000,01	En adelante	11,56	

**21.10.-** Los aranceles de registro serán calculados por cada acto, contrato o inmuebles, aunque estén comprendidos en un solo instrumento.

**21.11.-** Los aranceles registrales por la emisión de certificaciones registrales son los siguientes:

<b>TIPOS DE CERTIFICADOS</b>	<b>COEFICIENTE SBU</b>
Certificado histórico de bien inmueble con ficha registral	0.0341
Certificado de no poseer bienes	0.0341
Certificado de gravámenes	0.0351
Certificado de no poseer gravámenes	0.0351
Certificado historia de bien inmueble sin ficha registral	0.0426
Certificados de organización religiosa	0.0341
Certificado de inscripción de un acto o contrato	0.0341
Certificado de no inscripción de un acto o contrato	0.0341
Certificado de movimientos registrales	0.0638

Los demás certificados o pronunciamientos registrales que emita la Registradora o el Registrador de la Propiedad, le corresponderán el arancel del coeficiente de 0.0341 del Salario Básico Unificado.

No tendrá ningún valor de arancel registral, los certificados requeridos por la misma dependencia registral que sirvan para la defensa dentro de los procesos judiciales y administrativos iniciados en contra del Registro de la Propiedad.

**21.12.-** Los contratos celebrados por las instituciones del Sector Público con terceros, sean personas naturales o jurídicas, pagarán los aranceles o tarifas establecidos en los numerales anteriores. No obstante, los contratos celebrados entre instituciones del Sector Público no pagarán los aranceles de registro

**21.13.-** No tendrán ningún costo, los siguientes actos o contratos ejecutados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón:

- Inscripción de planos e informes de linderos y medidas de las lotizaciones, que se encuentran en los 14 sectores amparados en la Ley 88, publicada en el Registro Oficial No. 183 de fecha 3 de Octubre de 2007, y sus posteriores reformas;
- Inscripción de rectificación y aclaración de linderos y medidas; y, divisiones de acuerdo a la Ley 88-2007; inscripción de incorporación de solares al Plano General de los sectores amparados en la Ley 88-2007 y sus posteriores reformas;
- Emisión de certificados del Registro Municipal de la Propiedad, que traten sobre bienes de la Municipalidad de Samborondón;
- Emisión de certificado del Registro Municipal de la Propiedad que trate sobre historia de dominio de terrenos que van a ser afectados con declaratoria de utilidad pública, con fines de negociación directa o expropiación, a favor de la Municipalidad de Samborondón;

- Inscripción de Planos e informes de linderos y medidas; rectificaciones y aclaraciones de linderos y medidas; y, divisiones, así como, certificados de historia de dominio sobre los predios dentro de los sectores, amparado en la Ordenanza que regula la expropiación especial en asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelos urbanos y de expansión urbana de propietarios particulares en el cantón Samborondón de acuerdo a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,
- No tendrá ningún costo, la emisión de certificados de historia de dominio y gravamen así como la inscripción de escrituras de viviendas populares entregadas o construidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón; por Empresa Pública Municipal de Vivienda de Samborondón; por el Ministerio de Vivienda, Hogar de Cristo o similares a favor de personas con discapacidad o con enfermedades catastróficas, o en cualquier situación de vulneración amparado por la Constitución de la República del Ecuador, y aquellas que reciben o se benefician con proyectos de vivienda estatal.

**21.14.-** No se cobrará aranceles de inscripción a las adjudicaciones de predios rústicos a favor de campesino y/o agricultores provenientes del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca y de sus dependencias adscritas.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** Los aranceles que se deben satisfacer por los servicios de certificación, inscripción y cualquier otra actuación o pronunciamiento registral se sujetarán a los parámetros y tarifas sobre el Salario Básico Unificado que determine el organismo competente en materia laboral, correspondiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón la actualización respectiva en los sistemas informáticos que permiten realizar el cobro de estos aranceles de forma actualizada y sucesiva.

**Segunda.-** La presente Ordenanza Sustitutiva entrará en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial por ser de carácter tributaria y en el dominio web de la municipalidad de Samborondón [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec).

**Tercera.-** Notifíquese con la presente ordenanza a la Registradora o Registrador de la Propiedad, Dirección Administrativa, Talento Humano y a la Dirección Financiera de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón, quienes deberán prestar todas las facilidades que el caso requiere al amparo y prevenciones que determina la ley.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA:** Deróguese toda norma de igual o menor jerarquía que se contraponga a lo previsto en esta ordenanza.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los once días del mes de Julio del año 2025.



Ing. Juan José Yúnez Nowak  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **25/2025** y **26/2025** realizadas los días **04 de julio de 2025** y **11 de julio de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Julio 11 de 2025.**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

**SECRETARÍA MUNICIPAL:**

**Que, la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN.** Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Julio 16 de 2025.**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

**ALCALDÍA MUNICIPAL.-**

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONÓ la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial. **Julio 23 de 2025.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

**SECRETARÍA MUNICIPAL.-**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA DEPENDENCIA PÚBLICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.-**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

NGA/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.