



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO

**“Propuesta de Implementación del
Registro de propiedad Municipal”**

TRABAJO DE TITULACIÓN
Previa a la obtención del título de:

**ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE
LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

Autor:
LELIO ARTURO BAQUERIZO CARVAJAL

Tutor:
Abg. HÉCTOR RAMOS RICARDO

LA LIBERTAD - ECUADOR

2011

La Libertad 5 de Septiembre de 2011

Doctor
Tito Ramos Viteri
DIRECTOR CARRERA DE DERECHO
Presente.-

Señor Director.-

Dando cumplimiento a lo ordenado por el Consejo Académico de la Carrera de Derecho, sesión celebrada en el mes de Julio del 2011, fui nombrado tutor del trabajo de titulación del egresado LELIO ARTURO BAQUERIZO CARVAJAL, con el tema **“Propuesta de implementación del Registro de Propiedad Municipal”**; **INFORMO:**

Que una vez que he procedido a dirigir científica y jurídicamente el desarrollo del trabajo de titulación, puedo manifestar, en consideración al artículo 27 del Reglamento del Trabajo de Titulación o Graduación; que el presente trabajo evidencia rigor científico, pertinencia y calidad humana en el planteamiento de una situación jurídica actual, el cual permite transformar hacia la excelencia el desempeño de la acción jurídica en nuestro territorio; este trabajo ha sido elaborado por el egresado LELIO ARTURO BAQUERIZO CARVAJAL, de la carrera de Derecho de la Universidad Estatal península de Santa Elena, Previa la obtención del título de ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

Con estos antecedentes, me permito **aprobar** dicho trabajo para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Héctor Ramos Ricardo
Tutor

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

LELIO ARTURO BAQUERIZO CARVAJAL, CC 0907602551, declaro bajo juramento que el presente trabajo de investigación NO tiene similitud con algún otro presentado en la Universidad Estatal Península de Santa Elena, o en cualquier otra unidad académica del Ecuador de la cual tenga conocimiento.

El presente trabajo es producto de la investigación y la metodología aplicada a su desarrollo, bajo el título de **“Propuesta de implementación del Registro de Propiedad Municipal”**.

En esta investigación hemos invocado doctrinas vinculadas, con sus determinadas bibliografías; y, también el tenor riguroso de la disposición legal o Constitucional con sus respectivas citas numeradas.

Lelio Arturo Baquerizo Carvajal
Autor

**CERTIFICADO DE REVISIÓN DE LA
REDACCIÓN Y ORTOGRAFÍA**

Después de revisar el contenido del trabajo del señor LELIO ARTURO BAQUERIZO CARVAJAL, cuyo tema es “PROPUESTA DE IMPLEMENTACION DEL REGISTRO DE PROPIEDAD MUNICIPAL”, quien consta como egresado de la Facultad de Ciencias Sociales y Salud. Carrera de Derecho, previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador. CERTIFICO que este trabajo no presenta ningún error gramatical por lo tanto puede ser expuesto ante el tribunal respectivo.

Lcdo. Rodolfo Salas Díaz.

La Libertad 05 de Septiembre del 2011

AGRADECIMIENTO

Padres, Esposa e hijos, que con su apoyo incondicional hicieron posible este logro.

Lelio A. Baquerizo Carvajal.

DEDICATORIA

A mis padres, Tomas Baquerizo Neira y Bélgica Carvajal Solano, a mi Esposa Rosa Esther Cruz Enríquez, mis hijos, Carlos Alberto, Byron Arturo, Saúl Arturo, Josué Arturo Baquerizo Cruz; y Javier Arturo Baquerizo Baquerizo

TRIBUNAL DE GRADO

Abg. Carlos San Andrés Restrepo

**DECANO DE LA FACULTAD
CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD**

Dr. Tito Ramos Viteri

**DIRECTOR DE LA
CARRERA DE DERECHO**

Abg. Héctor Ramos Ricardo
TUTOR

Abg. Abel Mera Benítez
PROFESOR DEL ÁREA

Abg. Milton Zambrano Coronado. MSc.
SECRETARIO GENERAL-PROCURADOR

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO**

“Propuesta de implementación del Registro de Propiedad Municipal”

Autor: Lelio Arturo Baquerizo Carvajal

Tutor: Abg. Héctor Ramos Ricardo

RESUMEN

El proceso de acreditación concurrente por parte de los niveles de gobierno municipales en coordinación con el Gobierno Nacional, por así disponerlo el art. 265 de la Constitución, origina un nuevo reto para las municipalidades del país, y de manera especial para el cantón La Libertad, que desde 1993 cuenta con el mismo registrador de la propiedad; situación que a partir de ahora debe cambiar con la elección, a través del concurso de méritos, del nuevo funcionario que durante cuatro años deberá dirigir esta importante dependencia que legitima los actos de tradición mercantil y los demás que dispone la ley. Vale destacar que la administración de esta dependencia requiere de organización y capacitación previa para todo el personal que atienda el servicio a los usuarios. Muchas situaciones se han presentado a raíz de la expedición de la nueva Ley de Registros de Datos, que no deroga la normativa registral, sino que la modifica, aupadas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, puesto que las oficinas registrales se oponían al proceso constitucional para que su regulación se la efectúe a través de las municipalidades. Sin embargo es una experiencia nueva y novedosa, por cuanto este ejercicio no tiene analogías locales. Lo que se haga de aquí en adelante es producto de las normativas que cada gobierno municipal esté imponiendo a su jurisdicción para el mejoramiento de las condiciones registrales y catastrales. Debemos indicar que la disposición va de la mano con la competencia exclusiva que la Constitución ha señalado a las municipalidades como es el uso del suelo y las acciones complementarias para la organización de los catastros urbanos y rurales de dichos territorios. Nuestra propuesta se encamina a la presentación precisamente de la normativa que aún no existe en el nivel de gobierno municipal del cantón La Libertad, y que pueda ser utilizada en el marco de estos requerimientos tan necesarios para el desarrollo de la gestión registral y catastral, que evidentemente va a fortalecer las arcas municipales.

Índice General

	Pág.
Portada	I
Aprobación del tutor	II
Declaración de autoría de la investigación	III
Revisión gramatical y ortográfica	IV
Dedicatoria	V
Agradecimiento	VI
Tribunal de Grado	VII
Resumen	VIII
Índice general	IX
Índice de anexos	XII
INTRODUCCIÓN	
Justificación del tema	1
Objetivo general	2
Objetivo específico	3
Hipótesis	3
	4
CAPÍTULO I	
MARCO TEÓRICO	
1.1. Funciones del Registro de la Propiedad	5
1.2. El Municipalismo y las nuevas Competencias constitucionales	11
1.3. La administración municipal del cantón la libertad, Organización administrativa. Presupuesto y regulaciones tributarias.	12
1.4. Presentación de Ordenanza municipal	23
1.5. Estudio y aprobación, de acuerdo a la Acción procesal administrativa	39
1.6. Integración del área registral. concurso de méritos o designación directa por parte del alcalde	43
1.7. Traspaso de la anterior Administración registral	48

1.8. Actualización catastral digitalizada.	50
1.9. Inscripciones judiciales. Cuando el municipio es parte del proceso	54
1.10. Ley de sistema nacional de registro de datos	56
1.11. Cuándo se debe consultar el registro	72

CAPITULO II

METODOLOGÍA

2.1. Diseño de la investigación	80
2.2. Modalidad de la investigación	81
2.3. Tipos de investigación	82
2.4 Procedimiento de la investigación	84
2.5 Instrumentos de la investigación	86
2.6 Resúmenes de entrevistas	88
2.7 Procesamiento y análisis de la información	89

CAPITULO III

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.1. Consideraciones finales	91
3.2 Conclusiones	92
3.4 Bibliografía	93

INTRODUCCIÓN

Con la expedición de la nueva ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, y su difusión en el Registro Oficial 162 (suplemento) del 31 de marzo de 2010, las municipalidades del País asumen un nuevo reto administrativo que deberá fomentar procesos que regulen la actividad registral, tan venida a menos por funcionarios que, en muchos casos, han caotizado esta importante actividad, que inclusive forma parte del trámite jurídico de la transferencia de bienes y la aplicación de medidas cautelares dispuestas por la majestad judicial.

La Constitución de la República en su artículo 265, dispone que “el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”. Claro está, que la manera concurrente que el Ejecutivo la propone, es a través de la Dirección Nacional de Registros, dejando la responsabilidad de su administración, manejo jurídico, implementación tecnológica, mantenimiento y presupuesto a los Concejos Municipales, sin mayor ejercicio en estos avatares.

Es conocido que la administración municipal en términos generales, y algunos con reducidos presupuestos, dedican sus esfuerzos a implementar la obra pública tan necesaria en sus jurisdicciones, dejando de lado ciertas condiciones administrativas que prefieren mantener en manos de unos cuantos, originando malestares y desconciertos por la anómala forma de su manejo; entre estos casos está el Registro de la Propiedad.

El presente trabajo de investigación, propone una alternativa de manejo para la nueva gestión que debe cumplir la administración municipal, de manera particular el cantón La Libertad, a través de una Ordenanza reguladora que bien podría ser considerada en el seno del Concejo.

JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

De acuerdo a las disposiciones constitucionales, el manejo del Registro de la Propiedad , incluyendo la actividad mercantil, tiene que ser dispuesto por las reglas administrativas derivadas de la Municipalidad, pero la gran pregunta es hasta qué punto los municipalidades pueden llevar a delante una gestión en la que van a ser juez y parte.

Qué pasa si mañana tenemos un colapso administrativo por las luchas o pugnas internas entre los miembros del Cabildo, lo que impide que las gestiones registrales se cumplan a cabalidad y se perjudique a la colectividad.

El ordenamiento jurídico vigente dispone que las municipalidades se manejen con normativas propias y autónomas de acuerdo a las necesidades y condiciones de su región o ubicación geográfica, estas leyes cantonales son precisamente las Ordenanzas, donde su respeto y aplicación legal son la única garantía para que se cumplan las justas aspiraciones de la comunidad en concordancia con el Buen Vivir, mandato que es de cumplimiento obligatorio para todos los ecuatorianos.

Por este conjunto de razones jurídicas, consideramos que la promulgación de la “Ordenanza del Sistema del Registro de la Propiedad para el cantón La Libertad” cobra una importancia ponderable, al ser la municipalidad de este Cantón, quien deba cumplir con la ejecución de dicho interés. De igual manera consideramos que bien puede ser una guía para todas aquellas localidades que deberán asumir en el transcurso de un año sus funciones como tal.

OBJETIVOS.-

OBJETIVO GENERAL

Proponer un proyecto de normativa cantonal que sirva para que en un futuro, no muy lejano, el cantón La Libertad pueda disponer de un Registro de la Propiedad confiable, con seguridad jurídica y al servicio de toda la comunidad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.-

1. Presentar a la colectividad del cantón La libertad una propuesta jurídica que oriente el nuevo servicio registral en la ciudad.
2. Regular por medio de la Ordenanza las inscripciones de propiedades, actos mercantiles, cautelares y demás dispuestas por la ley.
3. Contribuir con nuevos ingresos a la municipalidad de La Libertad y que éstos sean revertidos en el mantenimiento y fortalecimiento de la nueva área a crearse.

HIPÓTESIS Y/O IDEA A DEFENDER

Una Ordenanza nueva que regule los destinos de la actividad registral en el cantón La Libertad es necesaria e importante, primero porque la misma ley exige que con la acreditación del servicio a manos de los Concejos Cantonales éste debe orientarse a través de una ley que invoque todas las condiciones jurídicas que fortalezcan la actividad, mejoren el servicio y se optimice la gestión; y, segundo, porque el traspaso de estas funciones hacia el Cabildo pondera el interés del Gobierno Central de que dicho centro se maneje con propuestas de trabajo y políticas públicas incorporados al Plan Nacional de Desarrollo.

La intención es que la nueva ley garantice la confiabilidad del contribuyente, que necesita de este aval, para la concretación del traspaso del dominio y que no existan propiedades dualizadas por el mal manejo del expediente.

De igual manera, que los valores que se cobren por este servicio puedan estar al alcance del colectivo y el mismo se incorpore al presupuesto de la municipalidad.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES GENERALES

1.1 FUNCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La fe pública supone una verdad legal, a la que se llega por un imperativo jurídico que obliga a tener por ciertos, determinados hechos, esta fe es presunción de legalidad respecto de ciertos funcionarios como es el caso del Director del Registro Público.

De aquí que los documentos públicos emitidos por el Registro Público se les presume como veraces y exactos , y que pueden hacer prueba debido a que el Director del Registro Público de que se trate, está investido de fe pública, según lo disponen las diversas Leyes sobre el Registro Público de la Propiedad, los Reglamentos, los Códigos Civiles o Administrativos, y las ordenanzas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales.

En consecuencia el tercero de buena fe que adquiere confiado en los asientos registrales, será mantenido en su adquisición, aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente.

El Registro Público de la Propiedad es una Institución administrativa, dependiente del Poder Ejecutivo Estatal, la cual tiene por objeto proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, trasmisión modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece anotado y asentado en el Registro Público.

Nuestro sistema registral, se encuentra inspirado en la aplicación de los principios registrales que serán analizados en el desarrollo del presente trabajo.

No se pretende hacer un trabajo exhaustivo sobre los mismos, ya que para la doctrina del Derecho Registral existe diferencia de principios, los cuales básicamente se reducen a los planteados en esta obra.

El principio contenido en el artículo 1741 de Código Civil ecuatoriano, determina que los documentos que deben registrarse y no se registran, solo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el que si podría aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. Esta es la regla general, pero para la seguridad del tráfico inmobiliario, hay casos de excepción a esta regla, y se concede a ciertos asientos efectos de sustantividad y se llega a admitir el caso que el titular registral transmite algo que no está dentro de su patrimonio.

Esta es la excepción a la regla y es donde se aplica el principio de la Fe Pública Registral y nuestro ordenamiento jurídico lo admite en su artículo 3 que dice: "Los datos públicos registrales deben ser: 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. La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos".

Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza respecto a sus presupuestos; si se va a comprar, que el vendedor es el dueño y que las cargas del inmueble son las que manifiesta el vendedor. Para adquirir estas certidumbres, los particulares pueden emprender averiguaciones largas y costosas, o el Estado puede satisfacer esa necesidad de certidumbre organizando un sistema

oficial de publicidad. Pero esa organización de poco valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad.

El núcleo de la publicidad es constituir una proclamación oficial de situaciones jurídicas, en este caso, de titularidades inmobiliarias. La publicidad es la preventiva constatación oficial de la situación jurídica.

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- A cargo de cada sección del Registro está un Registrador de la Propiedad, que es un abogado o abogada con experiencia, el cual es nombrado, de manera concurrente por el Ejecutivo y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Este funcionario determina la validez de la transacción en el documento presentado para la inscripción. Esta función se la conoce como calificación, por cuanto ha cumplido con los requisitos exigidos por la Ley de Registro, y en la actualidad por el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-

a) Inscribir en el registro correspondiente los documentos cuya inscripción se exige o permite la ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

1. Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel de sello correspondiente;
2. Si los impuestos que causa la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la ley;

3. Si el inmueble al que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón;
4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la ley.

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

En caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Distrital de lo Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal. Si se mandare por el juez o el Tribunal Distrital de lo Fiscal en su caso, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción;

b) Llevar un inventario de los registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la secretaría de la Corte Superior del respectivo distrito, dentro de los primeros quince días de enero de cada año.

c) llevar, con sujeción a las disposiciones de la ley, los libros denominados Registro de la Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la ley;

d) Anotar en el libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmada la diligencia;

e) Conferir certificados y copias con arreglo a la ley;

f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,

g) Los demás que la ley le imponga.

OBJETO DEL REGISTRO.-

La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;

- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

LOS DOCUMENTOS QUE SE INSCRIBE O SE ANOTAN.-

En el Registro de la Propiedad y Mercantil se inscriben, anotan o expiden los siguientes actos jurídicos:

1. Documentos notariales, judiciales o administrativos, que constituyan, transfieran, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.
2. Expedición de certificados notariales.
3. Expedición de informes sobre condiciones de dominio y gravámenes.
4. Inscripción de medidas cautelares.
5. Afectación y no afectación al régimen de bienes de la familia.
6. Conformación de estudios de dominio.
7. Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.
8. Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares.
9. Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales

1.2 EL MUNICIPALISMO Y LAS NUEVAS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES.-

De acuerdo al artículo 265 de la Constitución de la República el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades. Argumento señalado dentro del nuevo aspecto de ejercicio administrativo para los ahora denominados niveles de gobierno. Este encargo focalizado hacia las municipalidades del país, busca poner fin al caos generalizado en casi todos los Registros de la propiedad del país, donde el funcionario a cargo, era amo, señor y dueño, del registro, sus datos, objetivos y finalidades.

Este encargo compartido entre el régimen dependiente y las municipalidades, busca además confiar una responsabilidad conjunta entre los catastros municipales y el sistema registral con la finalidad de velar de que la tradición se cumpla entre los actores debidos y que no existan doble titularidad registral por un mismo bien inmueble.

Estas condiciones, a diferencia de muchos autores no forman parte de las competencias exclusivas constitucionales otorgadas por la Carta Magna a los GAD municipales, sino que se convierte en una suerte de concurrencia entre la administración del Ejecutivo del Gobierno Central y las dependencias municipales del Estado.

La experiencia es nueva si comprendemos el poco interés de incrementar sus rubros presupuestarios, para la aplicabilidad de nuevos espacios administrativos, pero de igual manera constituye una compilación óptima de lo que se pretende como buen servicio registral para que haya más confiabilidad al ejercer la Tradición. Si antes no confiábamos en el Registrador, ahora por lo menos tenemos

la certeza que la institución municipal se encuentra tras el aparataje administrativo de la dependencia.

La insistencia de una mayor confiabilidad a los sistemas de registros de la propiedad, obliga al estado a buscar posibilidades bastantes ciertas para que su manejo sea confiable, con el aval constitucional, normativo y legal que se imponga a su accionar.

1.3 LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DEL CANTÓN LA LIBERTAD. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA. PRESUPUESTO Y REGULACIONES TRIBUTARIAS.

El gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón La Libertad es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva prevista en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.

Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón La Libertad, las siguientes:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

- 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;
- d) implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal;
- e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;
- f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;
- g) Regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística cantonal, en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados,
- h) promoviendo especialmente la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo;
- i) Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno;
- j) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

- k) implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas cantonales y redes de protección de derechos de los grupos de atención prioritaria. Para la atención en las zonas rurales coordinará con los gobiernos autónomos parroquiales y provinciales;
- l) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;
- m) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;
- n) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él. la colocación de publicidad, redes o señalización;
- o) Crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana municipal, con la participación de la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, los cuales formularán y ejecutarán políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;
- p) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;
- q) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;
- r) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón;

s) Crear las condiciones materiales para la aplicación de políticas integrales y participativas en torno a la regulación del manejo responsable de la fauna urbana; y.

t) Las demás establecidas en la ley.

El gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón La Libertad tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formularlos correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
- b) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;
- c) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;
- d) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;
- e) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;
- g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley;
- h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines;

- i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;
- k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;
- l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;
- m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y n) Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.

El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral.

En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley. Al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;
- f) Conocer la estructura orgánica funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal;
- g) Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas;
- h) Aprobar a pedido del alcalde o alcaldesa traslados de partidas presupuestarias y reducciones de crédito, cuando las circunstancias lo ameriten;
- i) Autorizar la contratación de empréstitos destinados a financiar la ejecución de programas y proyectos previstos en el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en el monto y de acuerdo con los requisitos y disposiciones previstos en la Constitución, la ley y las ordenanzas que se emitan para el efecto;
- j) Aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta, para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas cantonales, según las disposiciones de la Constitución y la ley. La gestión de los recursos hídricos será exclusivamente pública y comunitaria de acuerdo a las disposiciones constitucionales y legales;
- k) Conocer el plan operativo y presupuesto de las empresas públicas y mixtas del gobierno autónomo descentralizado municipal, aprobado por el

respectivo directorio de la empresa, y consolidarlo en el presupuesto general del gobierno municipal;

D) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley;

m) Fiscalizar la gestión del alcalde o alcaldesa del gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo al presente Código;

n) Destituir, con el voto conforme de las dos terceras partes de sus integrantes, al alcalde o alcaldesa, al vicealcalde o vicealcaldesa o concejales o concejalas que hubieren incurrido en una de las causales previstas en este Código, garantizando el debido proceso;

o) Elegir de entre sus miembros al vicealcalde o vicealcaldesa del gobierno autónomo descentralizado municipal;

p) Designar, de fuera de su seno, al secretario o secretaria del concejo, de la terna presentada por el alcalde o alcaldesa;

q) Decidir la participación en mancomunidades o consorcios;

r) Conformar las comisiones permanentes, especiales y técnicas que sean necesarias, respetando la proporcionalidad de la representación política y poblacional urbana y rural existente en su seno, y aprobar la conformación de comisiones ocasionales sugeridas por el alcalde o alcaldesa;

s) Conceder licencias a sus miembros, que acumulados, no sobrepasen sesenta días. En el caso de enfermedades catastróficas o calamidad doméstica debidamente justificada, podrá prorrogar este plazo;

t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;

u) Designar, cuando corresponda, sus delegados en entidades, empresas u organismos colegiados;

v) Crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal. Por motivos de conservación ambiental, del patrimonio tangible e intangible y para garantizar la unidad y la supervivencia de pueblos y nacionalidades indígenas, los concejos cantonales

podrán constituir parroquias rurales con un número menor de habitantes del previsto en este Código;

w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

y) Reglamentar los sistemas mediante los cuales ha de efectuarse la recaudación e inversión de las rentas municipales;

z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

aa) Emitir políticas que contribuyan al desarrollo de las culturas de su jurisdicción, de acuerdo con las leyes sobre la materia;

bb) Instituir el sistema cantonal de protección integral para los grupos de atención prioritaria; y,

cc) Las demás previstas en la Ley.

Los concejales o concejales serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes por sus acciones u omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial.

Tienen las siguientes atribuciones:

a) Intervenir con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo municipal;

b) Presentar proyectos de ordenanzas cantonales, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal;

- c) Intervenir en el consejo cantonal de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo municipal; y,
- d) Fiscalizar las acciones del ejecutivo cantonal de acuerdo con este Código y la ley.

El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral.

Le corresponde al alcalde o alcaldesa:

- a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico;
- b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal;
- c) Convocar y presidir con voz y voto dirimente las sesiones del concejo municipal, para lo cual deberá proponer el orden del día de manera previa;
- d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;
- e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;
- f) Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del

consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley;

g) Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma presupuestaria institucional conforme al plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos participativos señalados en este Código. La proforma del presupuesto institucional deberá someterla a consideración del concejo municipal para su aprobación;

h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismos y las correspondientes obras públicas.

i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir, previo conocimiento del concejo, la estructura orgánico -funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal; nombrar y remover a los funcionarios de dirección, procurador síndico y demás servidores públicos de libre nombramiento y remoción del gobierno autónomo descentralizado municipal;

j) Distribuir los asuntos que deban pasar a las comisiones del gobierno autónomo municipal y señalar el plazo en que deben ser presentados los informes correspondientes;

k) Sugerir la conformación de comisiones ocasionales que se requieran para el funcionamiento del gobierno municipal;

l) Designar a sus representantes institucionales en entidades, empresas u organismos colegiados donde tenga participación el gobierno municipal; así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejalas y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;

m) Presidir de manera directa o a través de su delegado o delegada el consejo cantonal para la igualdad y equidad en su respectiva jurisdicción;

n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que

comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán autorización del Concejo, en los montos y casos previstos en las ordenanzas cantonales que se dicten en la materia;

o) La aprobación, bajo su responsabilidad civil, penal y administrativa, de los trasposos de partidas presupuestarias, suplementos y reducciones de crédito, en casos especiales originados en asignaciones extraordinarias o para financiar casos de emergencia legalmente declarada, manteniendo la necesaria relación entre los programas y subprogramas, para que dichos trasposos no afecten la ejecución de obras públicas ni la prestación de servicios públicos.

El alcalde o la alcaldesa deberá informar al concejo municipal sobre dichos trasposos y las razones de los mismos;

p) Dictar, en caso de emergencia grave, bajo su responsabilidad, medidas de carácter urgente y transitorio y dar cuenta de ellas al concejo cuando se reúna, si a éste hubiere correspondido adoptarlas, para su ratificación;

q) Coordinar con la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, la formulación y ejecución de políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;

r) Conceder permisos para juegos, diversiones y espectáculos públicos, en las parroquias urbanas de su circunscripción, de acuerdo con las prescripciones de las leyes y ordenanzas sobre la materia. Cuando los espectáculos públicos tengan lugar en las parroquias rurales, se coordinará con el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural respectivo;

s) Organización y empleo de la policía municipal en los ámbitos de su competencia dentro del marco de la Constitución y la ley.

- t) Integrar y presidir la comisión de mesa;
- u) Suscribir las actas de las sesiones del concejo y de la comisión de mesa;
- v) Coordinar la acción municipal con las demás entidades públicas y privadas;
- w) Dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos;
- x) Resolver los reclamos administrativos que le corresponden;
- y) Presentar al concejo y a la ciudadanía en general, un informe anual escrito, para su evaluación a través del sistema de rendición de cuentas y control social, acerca de la gestión administrativa realizada, destacando el estado de los servicios y de las demás obras públicas realizadas en el año anterior, los procedimientos empleados en su ejecución, los costos unitarios y totales y la forma cómo se hubieren cumplido los planes y programas aprobados por el concejo;
- z) Solicitar la colaboración de la policía nacional para el cumplimiento de sus funciones; y,
- aa) Las demás que prevea la ley.

1.4. PRESENTACIÓN DE ORDENANZA

Ec. MARCO ANTONIO CHANGO JACHO

ALCALDE DEL CANTÓN LA LIBERTAD

**ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
CANTÓN LA LIBERTAD**

ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA LIBERTAD

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador vigente a partir del mes de octubre de 2008, en su Art. 265 dispone que: “El sistema público de registro de la

propiedad será administrado de manera concurrente entre el gobierno central y las municipalidades”;

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 y territorio y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales;

Que la Carta Magna en su Art. 66 numeral 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 la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 162 de fecha 31 de marzo de 2010, manda en su artículo 19 que de conformidad con la Constitución de la República, 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, la Municipalidad de cada cantón o Distrito Metropolitano 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;

Que conforme lo prescrito en el Art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se faculta a los Gobiernos Municipales la estructuración administrativa de los Registros de la Propiedad en cada cantón;

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

Que en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley,

EXPIDE

LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LA LIBERTAD

CAPÍTULO PRIMERO PRINCIPIOS, AMBITO Y OBJETO

Art. 1.- La presente Ordenanza se sustenta en los principios de calidad, eficiencia, eficacia, seguridad y transparencia en el manejo del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad.

Art. 2.- El ámbito de la presente Ordenanza comprende la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad, en la jurisdicción territorial del cantón La Libertad.

Art. 3.- El objeto de la presente Ordenanza es determinar y regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad.

CAPITULO SEGUNDO PRINCIPIOS GENERALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 4.- El Registro de la Propiedad en cumplimiento de la Constitución de la República y la Ley garantizará 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.

La información que el Registro de la Propiedad del cantón La Libertad confiera puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y ser suministrada por escrito o medios electrónicos.

Art. 5.- El Registro de la Propiedad del cantón La Libertad es responsable de la integridad, protección y control de los registros y base de datos a su cargo.

La o el Registrador de la Propiedad responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros y datos registrados, al igual que de las certificaciones, razones de inscripción y todas sus actuaciones.

Art. 6.- La o el Registrador de la Propiedad de conformidad con la Constitución y la Ley permitirá el acceso de la ciudadanía a los datos registrales, respetando el derecho a la intimidad y reserva de la información, en especial de aquella cuyo uso público pueda atentar contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LA LIBERTAD

Art. 7.- La certificación registral constituye documento público y se expedirá a petición de parte interesada, por disposición administrativa u orden judicial.

Art. 8.- La actividad del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, de conformidad con las políticas emanadas por el Ministerio de Telecomunicaciones

y de la Sociedad de la Información o por el organismo que posteriormente lo regule.

Art. 9.- El Registro de la Propiedad del cantón La Libertad llevará la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada en la Ley y en la normativa pertinente.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 10.- El Registro de la Propiedad del cantón La Libertad como órgano adscrito a la I. Municipalidad, goza de autonomía administrativa, financiera, económica y registral, en conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Su función primordial es la inscripción y publicidad de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes.

Art. 11.- El Registro de la Propiedad del cantón La Libertad, estará integrado por la o el Registrador de la Propiedad, como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del mismo; por la unidad de repertorio; unidad de confrontaciones; unidad de certificación; unidad de índices; unidad de archivo; y, las que se crearen en función de sus necesidades.

Las competencias y responsabilidades de cada unidad y sus funcionarios se determinará en el Orgánico Estructural y Funcional que dicte la o el Registrador de la Propiedad.

Art. 12.- El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de

datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo adecuado de la información que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese.

El sistema informático utilizado para el funcionamiento e interconexión de los registros y entidades es de propiedad Estatal.

Art. 13.- Toda base informática de datos debe contar con su respectivo respaldo, cumplir con los estándares técnicos y plan de contingencia que impidan la caída del sistema, mecanismos de seguridad y protección de datos e información que impidan el robo de datos, modificación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la información pública.

TÍTULO I

DE LA O EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Art. 14.- La o el Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad, durará en su cargo por un período fijo de 4 años, pudiendo ser reelegido por una sola vez. Continuará en funciones hasta ser legalmente reemplazado.

El nombramiento de la o el Registrador de la Propiedad será extendido por el Alcalde del cantón La Libertad al postulante que haya obtenido la mayor puntuación luego del proceso de selección.

La remuneración de la o el Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, será la que fije el Ministerio de Relaciones Laborales, conforme dispone la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos.

La o el Registrador de la Propiedad es servidor caucionado y sujeto al Reglamento para Registro y Control de las Cauciones emitido por la Contraloría General del Estado.

En caso de ausencia temporal de la o el Registrador titular, el despacho será encargado al funcionario que designe el Registrador de conformidad con el manual orgánico funcional, encargo que será comunicado obligatoriamente al señor Alcalde.

En caso de ausencia definitiva el Alcalde designará al Registrador interino e inmediatamente se procederá al llamamiento a concurso de méritos y oposición para el nombramiento del Registrador de la Propiedad titular.

TITULO II

DEL CONCURSO DE MERITOS Y OPOSICIÓN PARA LA DESIGNACIÓN DE LA O EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Art. 15.- La designación de la o el Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad se realizará a través de un concurso de méritos y oposición. La convocatoria será pública y se la efectuará por medio de un diario de circulación nacional y local y en la página web de la Municipalidad de Cuenca.

Previo a iniciar el concurso de méritos y oposición para designación de la o el Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, el señor Alcalde solicitará al Consejo de Participación Ciudadana y Control Social que integre la veeduría ciudadana.

Con el fin de transparentar el proceso de selección y garantizar el control social, la información que se genere en el concurso de méritos y oposición será pública y difundida en la página web del gobierno municipal del cantón La Libertad.

Art. 16.- Los participantes del concurso para el nombramiento de la o el Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, deberán cumplir los siguientes requisitos considerados indispensables para el ejercicio del cargo:

1. Ser de nacionalidad ecuatoriana;
2. Ser mayor de 18 años y estar en pleno ejercicio de los derechos previstos por la Constitución de la República y la Ley para el desempeño de una función pública;
3. Ser Abogado o Abogada de los Tribunales de Justicia del Ecuador, por lo menos tres años antes de la convocatoria para el concurso para la designación de Registrador de la Propiedad;
4. Haber ejercido la profesión con probidad notoria por lo menos tres años antes de la convocatoria;
5. No encontrarse en interdicción civil, no ser el deudor al que se siga proceso de concurso de acreedores y no hallarse en de estado insolvencia fraudulenta declarada judicialmente;
6. No estar comprendido en alguna de las causales de prohibición para ejercer cargos públicos según lo dispuesto en la Constitución y en la Ley;

Art. 17.- Los aspirantes a Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, deberán adjuntar además a la solicitud de postulación los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la cédula de ciudadanía;
- b) Copia certificada del certificado de votación del último proceso electoral;

c) Certificado emitido por el Ministerio de Relaciones Laborales de no estar impedido para el desempeño de un cargo público.

Art. 18.- La presentación de los documentos del concurso de méritos y oposición será receptada por la Dirección de Desarrollo Institucional y Talento Humano de la Municipalidad del cantón La Libertad, dentro de los diez días término fijados en la convocatoria.

Los documentos y formularios para el concurso de méritos y oposición serán elaborados por la Dirección de Desarrollo Institucional y Talento Humano y autorizados por el Alcalde de la ciudad.

Una vez receptados los documentos de los postulantes, el Tribunal determinado en el Art. 20 de la presente Ordenanza, verificará el cumplimiento de los requisitos exigidos en los Arts. 16 y 17 de la presente Ordenanza y procederá a calificar las carpetas en el término de quince días a partir del día siguiente a la fecha máxima de presentación de los documentos; posteriormente se procederá a notificar a los aspirantes que han cumplido con los requisitos para que se presenten al examen de oposición en el día y hora que se fije para el efecto.

Art.- 19.- La calificación del concurso de méritos y oposición será sobre cien puntos (100), divididos en méritos y oposición de la siguiente manera:

- 1.- Sesenta puntos para méritos; y,
- 2.- Cuarenta puntos para el examen de oposición.

Art. 20.- El Tribunal que se encargue del proceso de selección estará conformado: por tres servidores designados por el Alcalde. Intervendrán con voz, sin derecho a voto los veedores designados por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.

La calificación de méritos y oposición de los postulantes se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 14 y 15 del Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la selección y designación de Registradores de la Propiedad, emitido por el Director Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 21.- El proceso de selección en todo lo demás se sujetará al Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la selección y designación de Registradores de la Propiedad, emitido por el Director Nacional de Registro de Datos Públicos y a las bases del concurso.

Art. 22.- Concluido el trámite, el Alcalde procederá a emitir el respectivo nombramiento al Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, con sujeción del Reglamento pertinente.

Art. 23.- Además de lo constante en la Ley que regula el servicio público, no pueden ser Registradores:

1. Los dementes;
2. Los disipadores;
3. Los ebrios consuetudinarios;
4. Los toxicómanos;
5. Los interdictos;
6. Los abogados suspensos en el ejercicio profesional;
7. Los ministros de culto; y,
8. Los condenados a pena de prisión o reclusión.

Art. 24.- La o el Registrador de la Propiedad podrá ser destituido de su cargo por el Alcalde, por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado al igual que en los casos en los que impida o dificulte la conformación y funcionamiento, de conformidad con la Ley del Sistema

Nacional de Registro de Datos Públicos y normas pertinentes de la Ley Orgánica del Servicio Público.

TÍTULO III
DEBERES, ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES DE LA O EL
REGISTRADOR

Art. 25.- Los deberes, atribuciones y prohibiciones de la o el Registrador están determinados en la Ley de Registro.

Art. 26.- Corresponde a la o el Registrador elaborar el Reglamento Orgánico Funcional y como máxima autoridad administrativa del Registro ejercer todas las facultades legales para el control financiero, administrativo y registral del Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV
DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 27.- Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad, la o el Registrador observará las normas constantes en la Ley de Registro relativas a:

- Del Repertorio,
- De los Registros y de los Índices;
- Títulos, actos y documentos que deben Registrarse;
- Del procedimiento de las Inscripciones;
- De la forma y solemnidad de las Inscripciones;
- De la valoración de las Inscripciones y su Cancelación.

Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos.

CAPÍTULO V

DE LOS ARANCELES Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO

Art. 28.- El Registro de la Propiedad se financiará con el cobro de los aranceles por los servicios de registro y el remanente pasará a formar parte del presupuesto de la Municipalidad de La Libertad.

Art. 29.- En los casos en que un Juez dentro del recurso establecido en el Art. 1 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el registrador se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

Art. 30.- Los contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán los aranceles establecidos en esta Ordenanza, salvo expresa exención legal.

Art. 31.- El Gobierno Cantonal de La Libertad, en cualquier tiempo de acuerdo a las conveniencias e intereses públicos podrá modificar la tabla de aranceles que fijen el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- La o el Registrador de la Propiedad previo concurso deberá de manera anual contratar a una firma auditora externa de gestión y financiera, pudiendo reelegirla hasta por tres años de manera consecutiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Señor Alcalde tendrá la facultad para nombrar el o los funcionarios que sean necesarios, para que se encarguen del proceso de transición.

SEGUNDA.- El Registrador de la Propiedad saliente, está obligado a transferir sin ningún costo a favor de la Municipalidad de La Libertad los archivos físicos y digitales que reposan en el Registro de la Propiedad del cantón La Libertad, por ser considerados públicos, así como el software, el sistema informático instalado, el sistema de respaldo, soportes, claves de acceso y, códigos fuentes en caso de existir, que sirve para el mantenimiento y operación del Registro de la Propiedad, reservándose la Municipalidad de La Libertad el derecho a realizar Auditoría de los bienes e información entregada.

La o el Registrador de la Propiedad tendrá la obligación de entregar todos los elementos que garanticen la integridad y seguridad del sistema. De faltarse a la obligación constante en esta transitoria y en la Ley, el Registrador de la Propiedad saliente estará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

TERCERA.- La tabla de aranceles que regirá a partir de la publicación de esta ordenanza, durante el año 2011, es la siguiente:

Desde	Hasta	Tarifa Base	Porcentaje excedente	
0.01	10,000.00	15.00	0.1584%	
10,000.01	20,000.00	30.84	0.1668%	
20,000.01	30,000.00	47.52	0.1752%	
30,000.01	40,000.00	65.04	0.1836%	
40,000.01	50,000.00	83.40	0.1920%	
50,000.01	60,000.00	102.60	0.2004%	
60,000.01	70,000.00	122.64	0.2088%	
70,000.01	80,000.00	143.52	0.2172%	
80,000.01	90,000.00	165.24	0.2256%	
90,000.01	100,000.00	187.80	0.2340%	

100,000.01	110,000.00	211.20	0.2424%
110,000.01	120,000.00	235.44	0.2508%
120,000.01	130,000.00	260.52	0.2592%
130,000.01	140,000.00	286.44	0.2676%
140,000.01	150,000.00	313.20	0.2760%
150,000.01	160,000.00	340.80	0.2844%
160,000.01	170,000.00	369.25	0.2928%
170,000.01	180,000.00	398.53	0.3012%
180,000.01	190,000.00	428.65	0.3096%
190,000.01	200,000.00	459.61	0.3180%
200,000.01	En adelante	491.41	0.3270%

Para todos los otros actos los valores se establecerán en la tabla de aranceles, de acuerdo a lo que determina esta ordenanza.

En ningún caso la tarifa del arancel superará los 500 dólares y el recargo por el excedente no superará el cien por ciento de la tarifa base.

Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que ésta comprenda la tarifa es de 100 dólares;

Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, adjudicaciones la tarifa es de 50 dólares;

Por el registro de las hipotecas constituidas a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y de las instituciones del sistema financiero nacional, se percibirá el (50%) cincuenta por ciento de los valores fijados en la tabla que consta en el literal a) de este artículo para la respectiva categoría;

Por la domiciliación, disolución y liquidación de compañías, reforma y codificación de estatutos, cambio de domicilio, capitulaciones matrimoniales, poderes otorgados en el Ecuador o en el extranjero, cancelación de permisos de operación, la cantidad de 50 dólares;

Las aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales y la inscripción de las demandas ordenadas judicialmente serán gratuitas, así como la inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública y en causas de alimentos.

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:

- 1.- Por la inscripción de posesiones efectivas, la cantidad de 30 dólares;
- 2.- Por la inscripción de embargos, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, la cantidad de 30 dólares por cada uno;
- 3.- Por las razones que certifiquen inscripciones en los índices del Registro, la tarifa de 5 dólares;
- 4.- Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de 7 dólares;
- 5.- Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales, la cantidad de 5 dólares;
- 6.- Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad de 30 dólares; y,

7.- En los casos no especificados en la enunciación anterior la cantidad de 5 dólares.

Cuando se trate de contratos celebrados entre entidades del sector público y personas de derecho privado, regirá la categoría que le corresponda, de acuerdo con la tabla prevista en esta Ordenanza.

En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas, fideicomisos, fusiones, rectificaciones, entre otras, la tarifa de 80 dólares.

Los derechos del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad, fijados en esta Ordenanza serán calculados por cada acto o contrato según la escala y cuantía correspondiente, aunque estén comprendidos en un solo instrumento. El Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad incluirá en sus planillas el desglose pormenorizado y total de sus derechos que serán pagados por el usuario.

CUARTA.- En la fase de traspaso del Registro de la Propiedad a la Municipalidad de La Libertad, se deberá realizar de manera obligatoria una auditoría técnica, financiera y administrativa. El Registrador de la Propiedad solicitará a la Contraloría General del Estado que se lleven a cabo los exámenes correspondientes.

QUINTA.- El Registro de la Propiedad impulsará el desarrollo de una estrategia de gobierno electrónico como un eje estratégico a su gestión para simplificar e intensificar las relaciones con la ciudadanía, para mejorar cualitativa y cuantitativamente los servicios de información ofrecidos, para incrementar la eficiencia y eficacia a la gestión pública, para fomentar la transparencia del sector público y para generar mecanismos de participación ciudadana.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente de su publicación.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad a los veintiún días del mes febrero de dos mil once.

1.5 ESTUDIO Y APROBACIÓN, DE ACUERDO A LA ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA.

Los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos.

Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa. Por actos de simple administración se entenderán aquellos actos jurídicos de la administración pública que no crean, modifican ni extinguen derechos subjetivos.

Los contratos administrativos son aquellas declaraciones bilaterales de voluntad alcanzadas entre un ente estatal o no estatal en ejercicio de una función administrativo y un particular u otro ente público.

Los hechos administrativos son aquellas actividades materiales traducidas en operaciones técnicas o actuaciones físicas ejecutadas en ejercicio de una función administrativa, productora de efectos jurídicos ya sea que medie o no una decisión o un acto administrativo.

Los actos administrativos deberán ser obligatoriamente notificados al administrado y no tendrán eficacia con respecto a quienes se haya omitido la

notificación. La ejecución de actuaciones ordenadas en actos administrativos no notificados constituirá, para efectos de la responsabilidad de los funcionarios públicos, vía de hecho.

Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad.

Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables. La presentación de reclamo o recursos no suspenderá la ejecución de los actos administrativos, salvo que la propia autoridad motivadamente lo decida, por considerar que se podría causar daños de difícil o imposible reparación, perjuicios al administrado o a terceros. La suspensión se ordenará previa ponderación entre el interés público y el interés particular en conflicto.

Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad.

La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad, no tendrá efectos retroactivos.

La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

La autoridad que decida extinguir o reformar un acto administrativo por razones de oportunidad, que afecte total o parcialmente un derecho subjetivo, deberá previamente pagar la debida indemnización por el daño que se cause al administrado. Para el efecto, se instaurará, de oficio o a petición de parte un expediente administrativo que será sustanciado de manera sumaria.

Los administrados podrán impugnar judicialmente la resolución que adopte la administración de los gobiernos autónomos descentralizados correspondiente con respecto al pago de la mencionada indemnización. Dicha impugnación no impedirá la extinción del acto administrativo resuelto por el funcionario público correspondiente.

Esta indemnización no tendrá lugar cuando lo que se ve afectado por el mencionado acto es un derecho otorgado expresa y válidamente a título precario o derechos reflejos o intereses legítimos.

Cualquier acto administrativo expedido por los gobiernos autónomos descentralizados deberá ser extinguido cuando se encuentre que dicho acto contiene vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad tiene efectos retroactivos.

No son susceptibles de convalidación alguna y en consecuencia se considerarán como nulos de pleno derecho los siguientes actos administrativos:

- a) Los que lesionen, de forma ilegítima, los derechos y libertades consagrados en la Constitución de la República;
- b) Los dictados por órgano incompetente por razón de la materia, del tiempo o del territorio;
- c) Los que tengan un contenido materialmente imposible;

- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta;
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos de la administración, sean colegiados o no;
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición;
- g) Aquellos que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales; y,
- h) Los actos que tengan por objeto satisfacer ilegítimamente un interés particular en contradicción con los fines declarados por el mismo acto, así como los actos que no se encuentren debidamente motivados.

Todos los demás actos no enumerados en el artículo anterior, que incurran en otras infracciones al ordenamiento jurídico, distintas de las que se señalan en el mismo, inclusive la desviación de poder, son anulables y por lo tanto podrán ser convalidados por la autoridad tan pronto como dichos vicios sean encontrados. La convalidación de los actos regirá desde la fecha en que se expide el acto convalidatorio.

Si el vicio es de incompetencia por el grado, el acto viciado será convalidado por la autoridad jerárquica superior y si el vicio consistiere en la falta de alguna autorización, podrá ser convalidado mediante el otorgamiento de la misma por el órgano o autoridad competente.

El defecto de forma de los actos administrativos sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dëlugar a la indefensión de los interesados.

1.6 INTEGRACIÓN DEL ÁREA REGISTRAL. CONCURSO DE MÉRITOS O DESIGNACIÓN DIRECTA POR PARTE DEL ALCALDE.

CONVOCATORIA A CONCURSO PÚBLICO DE MERECEMIENTOS Y OPOSICIÓN PARA OPTAR POR EL CARGO DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LA LIBERTAD

BASE LEGAL:

A.- El Art. 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 la Función Ejecutiva y las Municipalidades.

B.- El Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010, determina que la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

C.- La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su Art. 19 establece que los Registros de la Propiedad serán administrados conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos, para lo cual se nombrará un registrador o registradora de la propiedad, siendo el Alcalde quien procederá nombrar al postulante que haya obtenido la mayor puntuación dentro del proceso de selección.

D.- La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su Disposición Transitoria Tercera, establece que dentro del plazo de trescientos sesentaicinco días, contados a partir de la puesta en vigencia de la Ley, los

municipios y la Directora o Director Nacional de Registros de Datos Públicos, deberán ejecutar el proceso de Concurso Público de Merecimientos y Oposición para nombrar los nuevos registradores de la propiedad y mercantiles.

E.- En el Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la Selección y Designación de Registradores de la Propiedad, establece el proceso para la selección del Registrador o Registradora de la Propiedad.

El Ec. Marco Antonio Chango Jacho, Alcalde del cantón La Libertad, en cumplimiento a las normas legales citadas:

CONVOCA:

A las y los profesionales del Derecho para que participen en el concurso de merecimientos y oposición para optar por el cargo de Registrador de la Propiedad del cantón La Libertad, conforme a las siguientes normas:

REQUISITOS PARA LA POSTULACIÓN.- Conforme a lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público, en concordancia con el Art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, para la selección y designación de Registradores de la Propiedad, las y los postulantes cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Ser ecuatoriana o ecuatoriano y estar en goce de los derechos políticos;
2. Tener título de Abogado/a acreditado y reconocido legalmente en el país;
3. Acreditar haber ejercido con probidad e idoneidad notorias la profesión por un periodo mínimo de 3 años;

4. Ser mayor de 18 años y estar en pleno ejercicio de los derechos previstos por la Constitución de la República del Ecuador y la Ley para el desempeño de función pública;
5. No encontrarse en interdicción civil;
6. No ser el deudor al que se siga proceso de concurso de acreedores y no hallarse en estado de insolvencia fraudulenta declarada judicialmente;
7. No estar comprendido en algunas de las causales de prohibición para ejercer cargos públicos;
8. Cumplir con los requisitos de preparación académica y demás competencias exigibles previstas en la ley;
9. Haber sufragado, cuando se tiene la obligación de hacerlo, salvo las causas de excusas previstas en la Ley;
10. No encontrarse en mora en pago de créditos establecidos a favor de entidades u organismos del sector público, a excepción de los establecidos en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Servicio Público;
11. Los demás requisitos señalados en la Constitución de la República y en la Ley.

REQUISITOS GENERALES.-

Las o los postulantes presentaran con su solicitud de postulación los siguientes documentos:

1. Copia de la cédula de ciudadanía;
2. Copia del certificado de votación del último evento electoral o su equivalente;
3. Certificado del Ministerio de Relaciones Laborales de no tener impedimento para desempeñar cargo público;
4. Declaración jurada celebrada ante Notario Público de no encontrarse inmerso en los numerales 5, 6 y 10 de los requisitos para postulación; y,
5. Demás documentos habilitantes que justifiquen los requisitos para la postulación.

RECEPCION DE DOCUMENTOS.-

La recepción de documentos dentro del Concurso Público de Merecimientos y Oposición será receptada en la Dirección de Desarrollo de Talento Humano del Gobierno Municipal del Cantón La Libertad.

Las o los postulantes presentarán en los formularios que el Gobierno Municipal del Cantón La Libertad entregará a los mismos, además de la documentación requerida lo siguiente:

1. Solicitud formal de postulación con la indicación del cargo, lugar y el cantón para el que postula;
2. Hoja de Vida de la o el postulante; y,
3. Documentos que acrediten títulos académicos, experiencia laboral y otros méritos como cursos, seminarios, maestrías, especializaciones.

La documentación se presentará en originales o copias autenticadas ante Notario Público, debidamente organizadas y foliadas secuencialmente. El o la postulante señalará su domicilio, así como la dirección de correo electrónico para recibir notificaciones.

Las y los profesionales del Derecho interesados en participar en el Concurso Público de Méritos y Oposición, objeto de esta convocatoria entregarán sus Hojas de Vida junto con la documentación citada que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta publicación en la Dirección de Desarrollo de Talento Humano, ubicada en el primer piso del Edificio Municipal, en las calles cuarta y avenida tercera esquina, del barrio Rocafuerte de esta localidad, a partir del día de su publicación de la presente convocatoria hasta el 21 de mayo del 2011 y el horario de 08h30 hasta las 17hoo.

La Dirección de Desarrollo del Talento Humano, otorgará la fe de recepción a la Hoja de Vida y precisará el número de anexos que con ella se presenten. La valoración se realizará de conformidad a lo previsto en el Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la Selección y Designación de Registradores de la Propiedad, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Publíquese la presente convocatoria en uno de los diarios de mayor circulación nacional y uno de circulación cantonal.

La Libertad, jueves 10 de mayo del 2011

1.7 TRASPASO DE LA ANTERIOR ADMINISTRACIÓN REGISTRAL.-

El Registro de la propiedad y Mercantil del cantón la Libertad fue creado el 9 de febrero de 1994, año en el cual La Libertad fue elevada a la categoría de cantón, según Registro Oficial No. 178 del 14 de Abril de 1993.

Durante la colonia no se acostumbraban los Registros de la Propiedad, de tal suerte que el poseedor del Título (papeles) era el legítimo propietario. Cuando se crearon las Cortes de Justicia en 1826 se abrieron los registros, pero no fue obligatoria la inscripción de los Títulos.

Una característica inherente a la naturaleza humana es el sentimiento de la propiedad privada, del derecho a sentirse dueño de aquello que, por alguna razón, cree que el pertenece.

A medida que la sociedad fue haciéndose más compleja y que paralelamente se iban desarrollando las ciencias jurídicas; se empezó a dejar constancia escrita garantizada por el Estado de la propiedad sobre los bienes materiales (terrenos, construcciones) en los registros de la propiedad inmobiliaria.

Así, podemos decir que la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, responde a la necesidad de dar publicidad a los actos jurídicos con trascendencia real (compra-venta, permuta, hipoteca, usufructo, embargos, bien de familia, etc.), sobre los bienes inmuebles; y su función es la de posibilitar a quienes tengan interés legítimo (por ejemplo la persona que quiere comprar un inmueble), el conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles y su disponibilidad jurídica.

El registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, es la Institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del Derecho Registral, así como darle vida legal a los actos mercantiles de una persona natural o jurídica. Tiene como función principal dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.

La publicidad es la razón de ser y el objetivo primordial de los registros Inmobiliarios, dado que estos nacieron para combatir la clandestinidad. Posteriormente en su evolución han incorporado otros efectos, como la oponibilidad a terceros, reserva directa e indirecta de prioridad, etc.

La publicidad es la actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. En cuanto a los derechos reales, es la actividad dirigida a hacer conocible una situación jurídica real, y persigue como finalidad principal la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Misión.-

El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil es la institución del Estado, responsable de regular a través de la inscripción registral del Título; la tradición del dominio de bienes inmuebles y demás derechos reales sobre inmuebles, la inscripción de jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil, y los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del derecho registral.

Visión.- La visión del Registro Público es la modernización y aceleración de los procesos registrales para que estos sean más eficientes y eficaces, adecuándolos a la realidad de nuestro país y así brindar un mejor servicio a los usuarios.

Objetivos.-

1. Garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario, a través de inscripciones de Título habilitado, mediante los requisitos establecidos en la Ley.
2. Agilizar los procedimientos generales de inscripción y de cualquier otro procedimiento nacional.
3. Facilitar la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación y reduciendo el costo de las transacciones inmobiliarias, mobiliarias y mercantiles con la propia eficacia del sistema.
4. Garantizar el funcionamiento de infraestructura técnica y operativa del sistema integrado de información de Registro y Catastro.

1.8 ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DIGITALIZADA.-

Se obtuvo el Sistema SIRE por medio del registro de la propiedad del cantón Guayaquil, representado por el Ab. Fernando Tamayo Rigail. Quien otorgó de manera gratuita este Sistema a todos los Registros de Propiedad del país.

SIRE es un Sistema Informático para los Registros de la Propiedad y Mercantil de las ciudades de menor población del Ecuador, de muy fácil manejo técnico y que requiere muy poca inversión económica para su implementación. Este sistema le permitirá a los Registros de Propiedad entrar a la era digital agilitando y mejorando la calidad de los servicios que brinda, teniendo siempre presente que la eficiencia, transparencia y seguridad son factores fundamentales

para el progreso de una nación y en especial de este Cantón y de la nueva Provincia.

El SIRE adicionalmente permitirá:

- Optimizar sus procesos registrales en cada una de sus jurisdicciones y alcanzar en corto plazo la modernización de su institución e impulsar a las municipalidades de sus respectivos cabildos a establecer el enlace informático con el Registro de la Propiedad, permitiendo de esta forma consolidar la Seguridad Jurídica en la tenencia de los bienes y contribuir al desarrollo de sus ciudades.

- Transformar el esquema del Folio Personal en el moderno Sistema de Folio Real lo cual permite, obtener de forma inmediata la descripción del predio y todos los movimientos registrales asociados al mismo, por lo tanto para obtener la información de un inmueble bastara solo digitar el número de Folio Real asignado a dicho previo, logrando así realizar una transacción registral de manera ágil, oportuna y segura.

El Sistema SIRE está conformado por los siguientes módulos:

Módulo de ingreso de información masiva:

Permite trasladar a una base de datos la información que consta archivada en los libros físicos. A continuación se ilustra el procedimiento de ingreso de una inscripción:

Permite la generación y emisión de los folios reales para bienes inmuebles y muebles; así como la generación y emisión de folios personales para compañías y representantes legales, estos casos aplicados en el área mercantil. A continuación se ilustra la emisión de un certificado.

Módulo de consultas

Permite a los funcionarios registrales consultar la información registral asociada a una persona natural, jurídica o a un bien inmueble o mueble. Todo esto puede ser de forma inmediata una vez ingresados todos los libros al Sistema, objetivos que aspiramos alcanzar el próximo año.

A continuación se ilustra la consulta sobre un cliente.

Aplicación al área mercantil

La aplicación del SIRE en el AREA MERCANTIL tiene como objetivo:

1. La emisión de una FICHA REGISTRAL O FOLIO REAL DE UN BIEN MUEBLE sujeto a gravamen originados en contratos de reserva del dominio, arrendamiento mercantil, prenda agrícola, prenda industrial, y prenda especial de comercio, concentrados en ellos toda la información registral y mercantil, lo cual podrá ser consultado ingresando los números de chasis o serie del bien mueble.
2. La emisión de los FOLIOS PERSONALES para compañías y Representantes Legales, concentrando en ellos toda la información Registral Mercantil la cual podrá ser consultada ingresando en nombre o número de cedula del representante legal o nombre o número de RUC de la compañía.

Definiciones:

Embargo.- Retención de bienes ordenada por la autoridad judicial o administrativa para asegurar el pago de una deuda o la responsabilidad en un delito o falta.

Enajenación.- Acto jurídico por el que una persona transmite inter vivos a otra u otras el dominio o derecho de una cosa que le pertenece.

Escritura Pública.- Es el contrato definitivo de compra-venta que se firma ante el Notario y atribuye la propiedad al comprador, que resulta propietario de lo comprado. Documento público notarial en el que se recogen negocios jurídicos, frente al acta notarial, que es aquél en el que se recogen actos o hechos jurídicos.

La escritura pública es, por definición, un documento notarial. No hay escrituras públicas de otro fedatario. También por definición, la escritura es un documento público.

No hay, aunque a veces se use esta expresión, “escrituras privadas”, que en realidad son documentos privados que usan el nombre de escritura de forma incorrecta, bien por ignorancia, bien para aprovecharse del nombre y fama de la escritura notarial.

Las escrituras son documentos susceptibles de inscribirse en los registros de la propiedad, pero no todas ellas van necesariamente a ningún registro, sino que muchas recogen negocios que no necesitan inscribir.

Hipoteca.- Un préstamo a largo plazo obtenido por individuos para comprar una vivienda, que legalmente transfiere la propiedad del deudor al acreedor hasta que la deuda se paga.

Además es el Derecho real que grava bienes inmuebles, sujetándose a responder por el cumplimiento de una obligación. Cargo sobre una propiedad que da prestación para cubrir un préstamo. Gravamen que pesa sobre un bien, por el cual está sujeto a responder de una deuda.

1.9 INSCRIPCIONES JUDICIALES. CUANDO EL MUNICIPIO ES PARTE DEL PROCESO

El Registro se construye sobre la base de una idea fuerza muy concreta: la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos, es decir, el sistema jurídico reconoce que hay un interés general en que determinados hechos sean conocibles para cualquiera. En contraposición a ello, existen intereses opuestos que expresan una exigencia de tutela al secreto o a la reserva.

¿Y, cuando existe esa necesidad de tutelar el interés por la notoriedad?, la cuestión es muy simple: para entablar cualquier relación jurídica se requiere, por lo menos una relativa certeza sobre los presupuestos que hagan eficaz la transmisión: si se compra por ejemplo, se necesitan saber que el vendedor es el dueño y las cargas que pesan sobre el bien.

El Estado busca satisfacer esta necesidad de información a través de la publicidad de datos relevantes para la vida jurídica. Por tanto, la razón de política legislativa que se encuentra detrás de la publicidad de los derechos sobre inmuebles se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a terceros adquirientes, lo cual paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de las cargas que sufre).

Principio de Inscripción. En Los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los vienes inmuebles. En los Sistemas de Transcripción, la inscripción no es factor esencial

o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

Principio de Especialidad. El Principio de la Especialidad, descansa en la propiedad no matriculada en el derecho o los derechos inscritos sobre la misma y el titular de ellos.

Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, si no para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos. El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real (a cada propiedad un folio) o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada operación un folio)".

Principio de la Fe Pública. Consiste en el carácter que le imprime el funcionario, tiene atribuciones conferidas por la Ley para: 1°. Presenciar el acto 2°. Dar constancia del acto 3°. Para efectuar los hechos jurídicos al que el instrumento contrae.

Principios de Legalidad. Es el que exige a los Registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir tiene que someter a examen o calificación los documentos que solo tengan acceso al Registro.

Principios de Prioridad. Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque

fuera de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudieran haber adquirido el otro comprador.

Principio de Tracto Sucesivo. En virtud de que este principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y que siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación.

Principios de Publicidad. En sentido lato, Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. El fenómeno publicitario se nos presenta como antitético de la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón la Libertad

1.10 LEY DE SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS.

Art.1.- Finalidad, objeto y ámbito de aplicación.- La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. El objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Art.2.- Ámbito de aplicación.- La Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para los usuarios de los registros públicos.

Art. 3.- Obligatoriedad.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.

Los datos públicos registrales deben ser: 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. La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos.

Art. 4.- Responsabilidad de la información.- Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información.

Las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradores o registradoras, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá los casos en los que deba rendirse caución.

5.- Publicidad.- El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de

personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

6.- Accesibilidad y confidencialidad.- Son confidenciales los datos de carácter personal, tales como: ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión, condición migratoria y los demás atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso público atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales.

El acceso a estos datos solo será posible con autorización expresa del titular de la información, por mandato de la ley o por orden judicial. También son confidenciales los datos cuya reserva haya sido declarado por la autoridad competente, los que estén amparados bajo sigilo bancario o bursátil, y los que pudieren afectar la seguridad interna o externa del Estado.

La autoridad o funcionario que por la naturaleza de sus funciones custodie datos de carácter personal, deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias para proteger y garantizar la reserva de la información que reposa en sus archivos.

Para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas, el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombre y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos que mediante el respectivo reglamento se determinen.

Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el/la titular de la

información pueda ejercer. La Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos, definirá los demás datos que integrarán el sistema nacional y el tipo de reserva y accesibilidad.

7.- Presunción de legalidad.- La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

8.- Rectificabilidad.- Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión de los casos y con los requisitos que la ley señale.

NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS REGISTROS PÚBLICOS

9.- Las certificaciones.- La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial.

10.- Precedencia.- El último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

11.- Valor probatorio.- La información de los datos públicos registrales legalmente certificados, constituye prueba. Se podrá certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala.

12.- Medios tecnológicos.- El Estado, a través del ministerio sectorial con competencia en las telecomunicaciones y en la sociedad de la información, definirá las políticas y principios para la organización y coordinación de las acciones de intercambio de información y de base de datos entre los organismos e

instancias de registro de datos públicos, cuya ejecución y seguimiento estará a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La actividad de registro se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, de conformidad con las políticas emanadas por el ministerio sectorial de las telecomunicaciones y de la sociedad de la información.

13.- Los registros de datos públicos.- Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Los registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la ley, y sujetos al control, auditoria 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 expida la Dirección Nacional.

Art. 14.- Funcionamiento de los registros públicos.- los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley, administrarán

16.- Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones,

las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

17.- Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones u sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

18.- Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

19.- Registro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la república, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos.

Por lo tanto, el municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano 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.

Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogada o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro.

El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, al Alcaldesa o Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de cuatro años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Las Registradoras o Registradores de la Propiedad podrán ser destituidas o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público.

También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley.

20.- Registro Mercantil.- Los registros mercantiles serán organizados y administrados por la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictará las normas técnicas y ejercerá las demás atribuciones que determina esta ley para la conformación e integración al sistema.

Para ser Registradora o Registrador Mercantil se cumplirán los mismos requisitos que para ser Registradora o Registrador de la Propiedad inmueble y serán designados mediante concurso público de oposición y méritos, por la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos. El nombramiento se hará para un período fijo de 4 años y podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Corresponde a la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos autorizar la creación, supresión o unificación de oficinas registrales, acorde a la realidad comercial provincial y cantonal.

Art. 21.-Cambio de información en registros o bases de datos.- La o el titular de los datos podrá exigir las modificaciones en registros o bases de datos cuando dichas modificaciones no violen una disposición legal, una orden judicial o administrativa. La rectificación o supresión no procederá cuando pudiese causar perjuicios a derechos de terceras o terceros, en cuyo caso será necesaria la correspondiente resolución administrativa o sentencia judicial.

22.- Control Cruzado.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos se encargará de organizar un sistema de interconexión cruzado entre los registros públicos y privados que en la actualidad o en el futuro administren bases de datos públicos, de acuerdo a lo establecido en esta Ley o su reglamento.

Art. 23.- Sistema informático.- El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos

de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo de la información adecuado que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese de manera tecnológica la información de los datos registrados.

El sistema informático utilizado para el funcionamiento e interconexión de los registros y entidades, es de propiedad estatal y del mismo se podrán conceder licencias de uso limitadas a las entidades públicas y privadas que correspondan, con las limitaciones previstas en la Ley y el Reglamento.

Art.24.- Interconexión.- para la debida aplicación del sistema de control cruzado nacional, los registros y bases de datos deberán obligatoriamente interconectarse buscando la simplificación de procesos y el debido control de la información de las instituciones competentes.

El sistema de control cruzado implica un conjunto de elementos técnicos e informáticos, integrados e interdependientes, que interactúan y se retroalimentan.

Art.25.- información física y electrónica.- para efectos de la sistematización e interconexión del registro de datos y sin perjuicio de la obligación de mantener la información en soporte físico como determinan las diferentes normas de registro, los distintos registros deberán transferir la información a formato digitalizado.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos definirá el sistema informático para el manejo y administración de registros y bases de datos, el cual regirá el todos los registros del país.

Art.26.- Seguridad.- toda base de datos debe contar con su respectivo archivo de respaldo, cumplir con los estándares técnicos y plan de contingencia que impidan

la calidad del sistema, robo de datos, modificación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la información pública.

Art.27.- Responsabilidad del manejo de las licencias.-

Las Registradoras o Registradores y máximas autoridades, a quienes se autoriza el manejo de las licencias para el acceso a los registros de datos autorizados por la ley, serán las o los responsables directos administrativa, civil y penalmente por el mal uso de las mismas

**CAPITULO IV
DEL SISTEMA Y DIRECCIÓN NACIONAL DE
REGISTROS DE DATOS PÚBLICOS**

Art.28.- Creación finalidades y objetivos del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.- Créase el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos e la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros, y con el objeto de coordinar el intercambio de información que por su naturaleza sea pública, serán incorporadas a este sistema.

Art.29.- Conformación.- El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado por los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y todos los registro de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público.

Será presidido por la Dirección o Director Nacional de Registro de Datos Públicos, con las facultades que se determinan en la presente Ley y su respectivo reglamento.

Art.30.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.- Crease la Dirección Nacional de Registro de Datos públicos , como organismo de derecho público , con personería jurídica, autonomía administrativa, técnica, operativa , financiera y presupuestaria, adscrita al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información.

Su máxima autoridad y representante legal será la Directora o Director Nacional, designado o designada por la Ministra o Ministro. Su sede será la ciudad de Quito, tendrá jurisdicción nacional, y podrá establecer oficinas desconcentradas a nivel nacional.

Art. 31.- Atribuciones y Facultades.- La Dirección Nacional de Registro de Datos públicos tendrá las siguientes atribuciones y facultades:

1. Presidir el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cumpliendo y haciendo cumplir sus finalidades y objetivos;
2. Dictar las resoluciones y normas necesarias para la organización y funcionamiento del sistema;
3. Elaborar el presupuesto de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos;

4. Promover, dictar y ejecutar a través de los diferentes registros, las políticas públicas a las que se refiere esta Ley, así como normas generales para el seguimiento y control de las mismas;
5. Consolidar, estandarizar y administrar la base única de datos de todos los Registros Públicos, para lo cual todos los integrantes del Sistema están obligados a proporcionar información digitalizada de sus archivos, actualizada y de forma simultánea conforme ésta se produzca;
6. Definir los programas informáticos y los demás aspectos técnicos que todas las dependencias de registro de datos públicos deberán implementar para el sistema interconectado y control cruzado de datos, y mantenerlo en correcto funcionamiento;
7. Vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral;
8. Sancionar de conformidad con la ley que regula a la servidora o servidor público, el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las registradoras y registradores;
9. Disponer que los datos generados en cada oficina registral sean ingresados a una misma base de datos, en el lenguaje y plataforma determinados por la autoridad;
10. Coordinar con el Ministerio de Relaciones Exteriores el establecimiento, en los respectivos Consulados, de un sistema de

información registral interconectado que facilite su utilización en el exterior por parte de las o los migrantes;

11. Promover, organizar y ejecutar programas de capacitación de las registradoras o registradores públicos y demás personal de los registros;
12. Promover la realización de estudios e investigaciones en materia registral;
13. Celebrar convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral; y,
14. La demás que determine la presente ley y su reglamento.

Art. 32.- Requisitos para ser Directora o Director Nacional de Registro.- Para ser Directora o Director se requiere:

1. Ser ecuatoriana o ecuatoriano;
2. Tener título profesional de abogada o abogado;
3. Demostrar experiencia en el ejercicio profesional por un periodo mínimo de 5 años;
4. Encontrarse libre de inhabilidades para ejercer un cargo público; y,
5. Las demás que determina la ley para el servicio público.

CAPITULO V

RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO

Art. 33.- Aranceles.- La Dirección nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones

mediante una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial.

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, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste.

Art. 34.-del Financiamiento de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos financiará su presupuesto con los siguientes ingresos:

- a) Los recursos provenientes del Presupuesto General del Estado;
- b) Los legados, donaciones, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas, así como de la cooperación internacional aceptados de acuerdo a la ley;
- c) Los aranceles que generen y recauden los Registros Mercantiles; y.
- d) Los ingresos propios generados por las publicaciones que realice.

Art. 35.- Destino de los aranceles que cobran los Registros de la Propiedad Inmueble, Mercantil, y las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.- Los Registros de la Propiedad Inmuebles y Mercantil se financiaran con el cobro de los aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte de los presupuestos de los respectivos municipios, y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su orden.

Los aranceles que cobren las demás entidades públicas y privadas por la administración de sus bases de datos públicos, se mantendrán como parte de sus respectivos presupuestos. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos constituirá un fondo de compensación para los Registros que lo requieran.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Constituyen normas supletorias de la presente Ley, las disposiciones de la Ley de Registro, Código Civil, Código de Comercio, Código de Procedimiento Civil, Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación, Ley De Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, y Reglamentos Aplicables, Mientras no se opongan a la presente ley.

Sera información pública los nombres de las propietarias o propietarios, tenedoras o tenedores, beneficiarias o beneficiarios y todas o todos aquellas o aquellos que sean titulares de algún derecho sobre acciones, participantes, partes beneficiarias o cualquier otro título societario generado por una sociedad comercial, mercantil, civil o de cualquier otra especie. Esta información será de carácter público y podrá ser solicitada mediante o petición motivada de su requerimiento.

Esta Ley, tiene como finalidad, a más de las antes detalladas, regular de forma clara y expresa el sistema de registro de datos públicos, su forma y método de acceso, ya sean en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros, y es así que de su finalidad se puede entender que su objeto es garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Debido a lo antes señalado es que el objeto al cual está sujeta la presente ley, rige tanto para las instituciones del sector público como privado, y que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos.

Para esta ley, es importante señalar la conceptualización que hace en razón de la accesibilidad y la confidencialidad, temas tan importantes dentro del conjunto de derechos propios de una persona, que se permite nombrar entre los más importantes a la ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión, condición migratoria y todos los demás atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso público atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales.

Acceso a los datos públicos:

Por tanto el acceso a estos datos sólo será posible, dice esta ley, con autorización expresa del titular de la información, por mandato de la ley o por orden judicial, es decir como se ha venido practicando anteriormente.

También son confidenciales los datos cuya reserva haya sido declarada por la autoridad competente, los que estén amparados bajo sigilo bancario o bursátil, y los que pudieren afectar la seguridad interna o externa del Estado.

De todo lo antes dicho, los asambleístas promotores y autores de esta ley, definen a manera taxativa de donde vienen y quienes son los motivadores de los datos públicos (artículo 13), y es así que dice que “Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes”.

Los Registros que habla la presente ley son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa, 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 las

bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional, es decir el Gobierno Central.

Cuestionamientos a la nueva ley. Se cuestiona mucho que esta ley permita que cualquier persona tenga acceso a cualquier tipo de información detallada de otra persona, incluso con fines delincuenciales.

Para contrarrestar este temor, se deberá reglamentar de manera adecuada pero sobre todo proteger con lo último en sistemas de protección de datos, a toda aquella información que repose en instituciones públicas y privadas pero que sean de carácter confidencial o sensible y que pueda ser confundida con información pública.

1.11 CUÁNDO SE DEBE CONSULTAR EL REGISTRO.-

El Registro es público, para que el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscritas, y debe ser el punto de partida para el interesado, sin necesidad de intermediarios.

Esta institución tiene empleados capacitados para atender y asesorar al público que lo visita, bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador. Cabe anotar que se tiene por costumbre administrativa, hacer una solicitud.

El interesado puede efectuar personalmente la consulta directa de asientos, inscriptos en folios de tomos, mediante la exhibición de los mismos.

DERECHO REGISTRAL

Definición.- Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas. La idea de Registro nace con la necesidad de proteger la transmisión de los predios, y la razón de política legislativa que la justifica se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de las cargas que sufre).

Esta misma propuesta fundamental se va ampliando a otros órdenes patrimoniales en donde también se necesita la notoriedad de determinadas situaciones jurídicas.

En efecto, la trascendencia del Derecho Registral se encuentra en dar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y eso debe ser catalogado como materia del Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad, el otorgamiento de un poder, etc,

Por tanto, el Derecho registral es Derecho privado, en tanto, cumple las mismas finalidades que éste, cuáles son, eliminar la incertidumbre de la contratación inmobiliaria, tutelar a los terceros y proteger la buena fe.

CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL.-

1. Es de orden público
2. Es protector y legitimador
3. Es regulador

PUBLICIDAD REGISTRAL.-

Concepto.-Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

CLASIFICACIÓN.-

Publicidad Registral Notificativa.- Notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.

Publicidad Registral Declarativa.- Da fe pública, ante terceros, de que un derecho le pertenece a determinada persona.

Publicidad Registral Constitutiva.- Da fe pública de la constitución de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

ALCANCE DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL.-

En principio, debe existir una limitación estructurada dentro del área geográfica de la ubicación de los bienes inmuebles. El alcance del Registro en esa jurisdicción es total.

El Registro de la Propiedad Inmueble, expide a requerimiento de parte, certificados e informes que permiten llevar a cabo la publicidad registral inmobiliaria.

SOLICITUD DE CERTIFICADO.-

Los certificados de dominio, constituyen la publicidad que cuenta con mayor efecto jurídico. Por ello, el Registro informa la situación jurídica del inmueble, generándose una reserva de prioridad para el acto jurídico que se indique en la solicitud.

SOLICITUD DE INFORMES.-

El informe cumple solamente la función de publicidad, y es el documento que expide el Registro para dar noticia sobre cualquiera de las constancias que en él obran. En informe difiere del certificado, en que carece de los efectos jurídicos sustantivos de la reserva de prioridad y bloqueo registral.

JUDICIAL.- Se trata de informes expedidos por solicitud de autoridad judicial. Se exige que los oficios judiciales sean presentados con los siguientes

requisitos: original y copias, hacer mención del juzgado, autos, estar firmado por el juez o Secretario y la transcripción del auto que lo ordena.

EXTRAJUDICIAL.- Los informes y copias, deberán ser solicitados por autoridad judicial. No obstante ello, se ha hecho práctica de que el particular que demuestre un interés legítimo pueda solicitar informes y copias de asientos de dominio. Así se ha dispuesto al permitir la solicitud de informes y copias a los siguientes interesados:

- a) Los que acreditan interés legítimo.
- b) Las personas habilitadas conforme la Ley
- c) El titular del Derecho Registral
- d) Reparticiones del Estado nacional, provincial y municipal
- e) Entes autárquicos, autónomos o mixtos, organismos de seguridad nacional, provincial o municipal.

DEMANDAS QUE DEBEN INSCRIBIRSE Y CADUCIDAD DE LA INSCRIPCIÓN.-

La jueza o el juez dispondrá la inscripción en el registro de la propiedad, en el registro mercantil o en la jefatura de tránsito, según el caso, de las demandas que versen sobre el dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registros, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

Antes de que se cite con la demanda se realizará la inscripción, que se comprobará con el certificado respectivo. La omisión de este requisito será subsanable en cualquier estado del juicio, pero constituye falta susceptible con amonestación por escrito o multa; al efecto, la jueza o el juez deberán comunicar del particular al respectivo director provincial del Consejo de la Judicatura para que proceda a sustanciar el correspondiente sumario administrativo.

La inscripción de la demanda no impide que los bienes se enajenen válidamente en remate forzoso y aún de modo privado, pero el fallo que en el litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada contra el adquiriente, aunque éste no haya comparecido en el juicio.

Hecha la inscripción del traspaso de dominio, el registrador la pondrá en conocimiento de la jueza o del juez de la causa, dentro de tres días, mediante oficio que se incorporará al proceso.

Si el vendedor citado con la demanda, no diere aviso al comprador del litigio sobre la cosa que se vende, será culpable de fraude, además de los daños y perjuicios causados al comprador. Se presumirá la falta de dicho aviso si no hay constancia de ello en el instrumento de compra venta. Si la sentencia fuere favorable al actor, la jueza o juez ordenará que se cancelen los registros de transferencias, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda.

Caducará la inscripción de la demanda, si dentro de los tres meses siguientes a ésta, no se hubiere citado al demandado, y en todos los casos en que se declare el abandono de la primera instancia o del juicio.

Inscripción del secuestro.- El secuestro de bienes raíces se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón a que éstos pertenezcan, y mientras subsista la

inscripción no podrá inscribirse ninguna enajenación o gravamen, excepto la venta en remate forzoso, sin perjuicio de los derechos de terceros.

Aparición de adquirente cuando hay inscripción de demandas.- En el caso del artículo anterior, si se presenta el adquirente, la parte contraria podrá exigir que también se siga contando con el antecesor.

En este último caso, el antecesor y los sucesores en el derecho deberán constituir un solo procurador en el juicio, y serán solidariamente responsables del cumplimiento del fallo y de las costas en que fueron condenados.

Sentencias que no se inscriben ni causan derechos fiscales.- No se inscribirán otras sentencias que las expresamente designadas en el Código de Procedimiento Civil y el artículo 705 del Código Civil. Las demás, no necesitan de tal requisito, ni se cobrará por ellas el derecho fiscal de registro.

Sentencia ejecutoriada como título.- Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los hechos mencionados en los artículos 702 y siguientes, servirá de título esta tenencia, y se inscribirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro o registros.

Sujeción a la Ley de Registro.- La Ley de Registro e inscripciones determina, en lo demás, los deberes y funciones del registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones.

Para el jurista Roca Sartre: Por principios hipotecarios se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema.

Para Hernández Gil: Principios inmobiliarios o hipotecarios “son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”.

Para Sanz Fernández: principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo.

El Registro de la Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no con una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

Dicha Institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficiencia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

CAPITULO II

2.1.- DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo a Valarezo y Castillo, la metodología es el estudio de los métodos y que los métodos son los caminos a seguir, rigurosamente establecidos para realizar la investigación de un problema previamente identificado y delimitado. En la investigación jurídica, los métodos más apropiados y conocidos son: el método deductivo, el método inductivo, el método dialéctico, el método histórico, el análisis y la síntesis, los mismos que no son excluyentes en una investigación, esto es que pueden ser utilizados o combinados según el problema y los objetivos de la investigación.

En el diseño del proyecto debe constar expresamente la metodología, esto es que deben señalarse qué métodos y qué técnicas se van a utilizar. En el presente trabajo hemos utilizado el METODO DEDUCTIVO, en relación a los antecedentes que se han presentado por los diversos procesos de concurrencia por parte del Ejecutivo nacional y las municipalidades, y familiariza nuestra labor con las condiciones jurídicas establecidas en los regímenes constitucionales (1998-2008), con las anotadas diferencias conceptuales y de legislación, dirigidas al desarrollo de los territorios.

No está demás señalar que un auxilio inmediato al esclarecimiento de muchas dudas jurídicas han sido despejadas por la asimilación de los mandatos constitucionales y otros estudios realizados sobre estos temas, especialmente en autores de la costa que han señalado importantes detalles sobre la descentralización, autonomías y desconcentración de las labores administrativas y ejecutivas de los poderes gubernamentales.

Se ha hecho uso del MÉTODO HISTÓRICO, con la finalidad de revisar las diversas aportaciones, con efecto cronológico, que nos evidencian el interés generalizado de las comunidades de buscar nuevas condiciones que evolucionen a favor de sus propios territorios. El método histórico es vital para el fortalecimiento de las ponencias jurídicas, su connotación y la relevancia que tuvieron en determinados escenarios.

De igual manera, hemos aprovechado la posibilidad cierta de cotejar el METODO DE ANALISIS, a través de las diversas reuniones de trabajo que se ejecutaron, con la finalidad de verificar las condiciones en las que se ha desarrollado el Registro de la Propiedad del cantón La Libertad.

2.2. MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Toda investigación es un proceso de creación de conocimientos sobre la estructura, el funcionamiento o el cambio de una zona de la realidad por tal motivo la investigación social se basa en realidad en avances científicos y tecnológicos dentro de una realidad social, es decir, en los sectores de una comunidad a donde exista distintos factores como la pobreza, la violencia, la insolidaridad y desorganización.

De igual manera este tipo de investigación como la social nos brinda la posibilidad de dar respuestas creativas, efectivas y por ultimo respuestas oportunas a una realidad social, ya que toda investigación social involucra la creación de conocimiento sobre las instituciones, personas y grupos a partir de sus relaciones sociales.

Investigación sociales la que constituye un proceso mediante el cual se aplican métodos y técnicas científicas a un estudio de situaciones o problemas de

la realidad social, por ende este tipo de investigación como es la social tiene como objetivo principal el cual es ampliar los conocimientos basado en las ciencias sociales a partir de las respuestas encontradas ya que mediante en dicha investigación este la existencia de un problema o situación el cual requiera de una respuesta inmediata o solución.

2.3. TIPOS DE INVESTIGACIÓN

En la presente investigación sobre lapropuesta de una ordenanza que regule las actividades del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad, se ha considerado los siguientes tipos de investigación:

- 1. Investigación Bibliográfica.-** Es nuestra fuente primaria de investigación. Se convierte en el referente válido y legal, de los antecedentes que sobre nuestro estudio se han realizado, a nivel local o externo.

En el caso que nos alude, las citas provenientes de las Constituciones (1998-2008), las de los autores señalados y principalmente las de las normativas legales actuales o derogadas, complementan los afanes de este trabajo de investigación jurídica, que pretende analizar las propuestas y canalizar en el ámbito jurídico las leyes y ordenanzas que regulan a los diversos Registros de la Propiedad de los territorios cantonales.

De igual manera hemos hecho uso del acceso de páginas de internet, revistas, folletos y documentos varios que sobre el tema han comentado las autoridades, legisladores, versados en esta clase de asuntos, o simplemente la opinión pública que en un momento dado se convierte en la relación indirecta de las autoridades con la población.

2. **Investigación de campo.-** Mediante esta técnica hemos podido realizar un análisis sistematizado y ordenado del problema planteado, es decir si es que realmente las competencias constitucionales para el nivel de gobierno son conocidas, entendidas y aplicadas, así como la ley de Registros de Datos, o la normativa registral en su concepto más llano.

Nos ha permitido tener una relación directa entre las disposiciones normativas legales y la aplicación por parte de las personas, o su incumplimiento, pero principalmente podemos concluir con un desconocimiento generalizado del colectivo, en relación a la norma.

La investigación de campo, herramienta fundamental del trabajo, busca la participación de otras esferas, fuera del ambiente del investigador a través de estrategias como las entrevistas, observación, análisis situacional, conversatorios dirigidos hacia la colectividad, estableciendo una suerte de relación directa con quienes nos proporcionan la información.

3. **Entrevistas.-** Este tipo de investigación ha sido utilizada en el presente trabajo, direccionada a buscar información e insumos de primera mano, de parte de las principales autoridades y actores locales, como el actual registrador de la propiedad y el alcalde Marco Chango Jacho.

Las entrevistas realizadas tuvieron como objetivo principal el perfilar niveles de conocimiento por parte de los actores sobre los diversos niveles de competencias existentes en la legislación; de igual manera el conocer sobre las expectativas que se manejan en el gobierno cantonal

para el registro de datos y las proyecciones que se van a generar en los próximos años.

Estas informaciones recopiladas se convierten en testimonios indispensables para la elaboración del diagnóstico general de las condiciones en que se desarrolla nuestra provincia.

Es importante destacar que la información generada por el alcalde y demás autoridades, tienen la calidad de “oficiales” ya que ellos son los principales involucrados en la apertura de las pretensiones de planificación, por el nivel de competencia que les asiste, y de ordenamiento territorial, con los consiguientes riesgos en caso de que no se concreten

4. **Observación.**-Es la utilización que se hace de los sentidos para la percepción de hechos o fenómenos que nos rodean o son de interés del investigador. La observación científica se da a partir de la selección deliberada de un fenómeno o aspecto relevante de éste, mediante la utilización del método científico. Se ha logrado por este tipo de investigación, un conocimiento directo de la comunidad, en relación a las competencias que tiene el gobierno cantonal de La Libertad.

2.4. PROCEDIMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.-

Para el desarrollo de la presente investigación se ha tomado en consideración un conjunto de estrategias, direccionadas a identificar las condiciones jurídicas de un tema tan interesante y complejo como son las competencias y el uso del suelo, como eje de desarrollo de las diferentes regiones de nuestro país. Lo desglosamos de la siguiente manera:

1. **Planteamiento del problema.-** Con la expectativa y consideración de la expedición de nuevas normativas jurídicas, especialmente la Constitución de la República, COOTAD y Ley Orgánica de Participación Ciudadana, con la finalidad de generar recursos legales que amparen las acciones concurrentes de los nuevos niveles de gobierno.

2. **Referencias bibliográficas.-** La revisión de los Registros Oficiales, como órgano de difusión del Gobierno central, las doctrinas referentes a estos procedimientos, así como el apoyo en los textos de derecho administrativo y público, nos ha servido para tener más claro los procedimientos legales y jurídicos, necesarios para fortalecer el trabajo de investigación.

3. **Análisis de la información de campo.-** Lo que nos ha permitido formular los planteamientos, desde la óptica ciudadana, de cómo se aprecian las acciones para un planteamiento de desarrollo participativo.

4. **Revisión de los datos con el maestro guía.-** Este procedimiento ha sido fundamental para el ordenamiento de las ideas, la racionalización de la información y el replanteamiento de ciertas conclusiones, que no estaban amparadas por la normativa.

5. **Conclusiones y recomendaciones.-** Lo cual implica la evaluación de los objetivos trazados al inicio del trabajo. Se han planteado determinadas

conclusiones de acuerdo a las competencias del nivel de gobierno provincial, ya que éste era el objeto de la investigación.

6. Preparación y redacción del informe final.- De acuerdo a lo planificado en la propuesta inicial, y a las indicaciones del tutor de la investigación, una vez que fueron revisadas las temáticas y la articulación a los objetivos planteados inicialmente, se procedió a la redacción final del informe, con las conclusiones pertinentes y las recomendaciones que se generaron producto de la investigación, así como la elaboración de los capítulos y su ordenamiento para un mejor guión de presentación.

2.5. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.-

Las técnicas para la realización de investigaciones científicas son muy variadas y tienen distintos propósitos, pero todas ellas resultarán siendo inútiles si antes no se ha comprendido a cabalidad la metodología de la ciencia para producir conocimientos.

Esta ardua tarea requiere formación sólida y lecturas intensas para comprender la racionalidad de la ciencia, explicarnos los hechos a partir de hipótesis y tomar decisiones con respecto a ellas en función de la evidencia que se halle en la observación de los hechos.

Nada tan evidente: si los hechos se presentan en el sentido propuesto por las hipótesis, éstas se aceptan; mientras que si los hechos no se presentan en la forma planteada por los hechos, éstas se rechazan.

En otras palabras, son los hechos, y no las conjeturas, los que dirimen acerca de la validez del conocimiento, pues sería de una gran ingenuidad pretender dar por válidas las hipótesis que no sean sustentadas por los hechos. Si una hipótesis no concuerda con los hechos, debe ser rechazada. No es posible lo contrario: rechazar los hechos para mantener la vigencia de nuestra hipótesis.

En el caso específico de esta investigación, en tratándose de vinculaciones constitucionales con prácticas administrativas es menester compilar información estrictamente jurídica, a través de la hipótesis planteada mal podríamos entonces ceñirnos a presunciones que nada tienen que ver con la propuesta normativa expresada en la ley, es decir, no podemos acreditar versiones que no se hallen articuladas al accionar jurídico, so pena de ilustrar acciones poco creíbles y que pueden ser fácilmente rebatibles en la esfera de la sustentación.

Al final, como es obvio, la intención es redactar nuestro informe contrastando la hipótesis planteada al inicio del ejercicio con los hechos tomados de la realidad en nuestro campo de acción, dejando como pieza clave de la investigación los resultados de la misma.

Recordemos que en nuestra hipótesis señalábamos que un conocimiento generalizado de las prácticas administrativas y constitucionales generaría propuestas de políticas públicas para el fortalecimiento de los diferentes niveles de gobierno, lo cual se convierte en una herramienta de desarrollo.

2.6. RESÚMENES DE ENTREVISTAS.-

Las entrevistas y encuestas sirven para determinar ciertos objetivos trazados en la investigación y que se orientan exclusivamente a generar opiniones directas de los actores que hemos involucrado en la investigación.

Obviamente uno de los principales es el Ejecutivo del gobierno cantonal, que tiene bajo su responsabilidad el accionar las gestiones administrativas para que se cumpla a cabalidad lo propuesto en la normativa constitucional. La estrategia, en este caso, es sopesar las versiones entre los funcionarios de los niveles de gobierno que hacen la propuesta de descentralización y ordenamiento territorial y lo que piensa el común denominador de los habitantes de nuestros colectivos. Las respuestas son por demás interesantes.

Esta pauta debería ser considerada como una herramienta de trabajo para los servidores públicos, porque la información que se puede generar con estos ejercicios es fundamental para la reorientación o trazado de sus planes de gobierno, principalmente cuando son realizados de las puertas para adentro y no al contrario.

Las entrevistas tienen un objetivo que lo aplica el investigador: saber qué piensas los demás de determinada problemática, y eso es lo que se efectuó en este trabajo.

Si bien las variables cuantitativas no han sido propuestas en cuadros estadísticos o de resultados, no es menos cierto que las variables cualitativas son, en esta investigación, un soporte de mucho valor en la aplicación de sugerencias y recomendaciones.

2.7. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

La información recogida, ordenada y organizada para su presentación se constituye en el insumo fundamental para cumplir con otra etapa importante del proceso de investigación, que consiste en hacer el análisis de los resultados de la información, es decir convertir los fenómenos observados en datos científicos, para que a partir de ellos se puedan obtener conclusiones válidas.

La información ordenada y procesada es el producto con el cual el investigador está en capacidad de encontrar los argumentos necesarios para concluir respecto a los objetivos planteados, responder a las preguntas de investigación, y comprobar o no las hipótesis formuladas en el diseño de la investigación.

Para los anteriores propósitos es esencial que el analista tenga conocimiento y dominio del marco teórico sobre el cual se ha construido el diseño de investigación. Es importante insistir en que el marco teórico es el único referente contra el cual se puede hacer el análisis y construir conocimiento sobre el objeto identificado en el planteamiento del problema.

El análisis de los resultados como proceso implica el manejo de los datos obtenidos y contenidos en cuadros, gráficas y tablas. Una vez dispuestos, se inicia su comprensión teniendo como único referente el marco teórico sobre el cual el analista construye, conocimientos sobre el objeto investigado.

Para iniciar el análisis hay que identificar a qué variables del objeto de conocimiento corresponden la información obtenida. Si previamente en el diseño, el investigador ha determinado el uso del análisis y la inducción como método de investigación, se inicia el análisis mediante el resultado de cada pregunta y de la información obtenida por otras fuentes.

El proceso de análisis se va desarrollando en la medida que se va estableciendo la relación de cada interrogante, la observación y la información en fuente secundaria.

Los objetivos deben validarse de manera similar. No olvidemos que éstos señalan por qué se investiga, o lo que se espera de la investigación. Es imprescindible hacer el mismo ejercicio de verificar, tanto en la información como en el análisis realizado, cuáles objetivos se cumplieron, y si se alcanzan de manera satisfactoria, tal como lo presentamos en el capítulo siguiente, con las conclusiones y recomendaciones que arroja este trabajo.

CAPITULO III

RECOMENDACIONES FINALES, PROPUESTA Y CONCLUSIONES

3.1 CONSIDERACIONES FINALES

El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios de Derecho Público y Privado, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

Los Principios Del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan pauta en la solución de los problemas jurídicos.

Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la Seguridad Jurídica, constituyendo el medio mas eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.

La Legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico.

CONCLUSIONES

1.- En la organización del Registro Público, se deben atender los principios registrales, que son normas de carácter absoluto que son comunes a esta institución, constituyen una orientación o dirección fundamental para entenderla y estudiarla, explican el contenido y función del Registro; constituyen el fundamento y fuente inspiratoria de todo el sistema registral.

2.- El principio de Inscripción es por el cual se producen los efectos del registro que se materializan en los asientos registrales, mismos que se hacen constar en los libros o folios (u otros medios), según el sistema registral adoptado.

3.- El principio de especialidad consiste en determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

4.- El principio de consentimiento, consiste en que debe existir un momento de reflexión para el caso de una modificación en los asientos del Registro Público de la Propiedad, ya que es necesario la voluntad del titular o de quien los sustituya.

5.- El tracto sucesivo, obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que caen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

6.- El principio de rogación postula que la inscripción debe ser solicitada por quien acredita tener derechos, su representante legal o el Fedatario Público por lo que siempre ha de ser rogada, prohíbe al registrador practicar inscripciones EX MOTU PROPIO. Alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado: ser parte en el acto o el notario autorizante de la escritura o el juez.

BIBLIOGRAFÍA

1. Constitución de la República del Ecuador. 2008. Asamblea Nacional
2. Ley Orgánica de Régimen Municipal. 2005. CEP. Quito.
3. Ley de Juntas Parroquiales. 2005. CEP. Quito.
4. Ley de Régimen Provincial. 2005. CEP. Quito.
5. Guía metodológica para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. Senplades. 2009. Quito.

6. Administración Pública Local. Francisco Silva García. Editorial Nuevo Día. 2005. Quito.
7. La Organización Territorial del Estado. Medardo Mora Solórzano. Universidad Católica Santiago de Guayaquil, capítulo del libro “Análisis del proyecto de la nueva Constitución”. Pgs. 221-230.
8. Derecho Administrativo. Tomo I. Jorge Zavala Egas. EDINO. Guayaquil. 2005.
9. Introducción al Derecho Administrativo. Jorge Zavala Egas. EDINO. Guayaquil. 2003.
10. Diccionario Enciclopédico Jurídico. Jorge Cabanellas de Torres.
11. Manual de Investigación Jurídica. Reinaldo Valarezo y Rogelio Castillo Bermeo. Loja 2004.
12. Lineamientos para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial. Senplades. Quito. 2004.
13. Definiciones estratégicas en el marco del Plan Nacional de Desarrollo. Senplades. 2010. Quito.
14. Elementos para la construcción de lineamientos de planificación y ordenamiento territorial. Senplades. 2010. Quito.
15. Ordenanza “Orgánico Estructural y Funcional del Gobierno Provincial de Santa Elena”, aprobada el 17 de julio de 2009.
16. Ordenanza del “Consejo de Participación Ciudadana y Control Social” del gobierno provincial de Santa Elena
17. Plan de Desarrollo Provincial de Santa Elena. Gobierno Interinstitucional. Senplades. 2008.
18. Gobiernos Seccionales y Descentralización. Universidad de Loja. 2004.
19. Descentralizaciones y Autonomías. Efraín Pérez Camacho. CEP. 2002. Quito.
20. Autonomía Constitucional Municipal. Miguel Hernández Terán. CEP. Guayaquil. 2007

21. Descentralización y Gobiernos Autónomos. Miguel Hernández Terán. CEP. 2009. Quito.
22. Gerencia Pública Integral. Francisco Silva García. Editorial Escobar. 2009. Quito.
23. Metodología. Carlos Méndez. Editorial Nomos. 2003. Colombia
24. Ley Notarial y Registral. 2010
25. Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos.
26. González Barrón Gunther. Tratado de derecho Registral Inmobiliario. II Edición. Jurista-Editores. Pág. 65. Lima-Perú.2004