

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL
ORDENANZA 18-JCRG-25-2023-2027

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República establece en la disposición del artículo 265 que “*El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades*”;

Que, la Constitución de la República dispone que “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera...*” conforme el principio establecido en la disposición del artículo 238;

Que, uno de los derechos de libertad que reconoce y garantiza la Constitución de la República es el de “*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*”, de acuerdo al numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República;

Que, la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 5 del vigente Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD

Que, la norma del artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD señala que “*La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.*”;

Que, las competencias concurrentes son “*aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente*”, conforme lo dispone el inciso primero del artículo 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, por su parte, el artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala: “*... el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.”

Que, el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme lo dispone el artículo 29 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo del 2010;

Que, el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que “...el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio 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, aplicado al caso del Registro de la Propiedad, se entiende el término “administración”, de forma natural y obvia, como la capacidad cierta que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Naranjal de planificar, dirigir, organizar, controlar los recursos humanos, financieros, técnicos y materiales de dicha dependencia pública registral.

Que, de conformidad con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales “Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas en el Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos... con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.”

Que, el registro de las transacciones que sobre las propiedades se ejecuten en el cantón constituye uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión de los catastros municipales que constituye competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

Que, el Art. 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá el valor de los servicios de registro y certificaciones de actos registrales mercantiles.

Que, el 17 de junio del 2015 la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos – DINARDAP, publicó en el Registro Oficial No. 524 la Norma que Regula la Delegación, Subrogación y Encargo de Funciones de los Registradores Mercantiles.

Que, el 24 de junio del 2015 la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos – DINARDAP, publicó en el Registro Oficial No. 529 el Procedimiento para la Designación de Registradores de la Propiedad.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Que, de conformidad con lo que dispone el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD le corresponde al Concejo Municipal *“El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales...”*

EXPIDE LA:

ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN NARANJAL

**CAPÍTULO I
ÁMBITO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES**

Art 1.- Ámbito.- La presente Ordenanza regula la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad en la jurisdicción territorial del cantón Naranjal.

Art 2.- Objetivos.- Son objetivos de la presente Ordenanza:

- a) Promover la prestación del servicio público registral municipal de calidad con eficiencia, eficacia y calidad en el servicio al usuario.
- b) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón Naranjal el acceso efectivo al servicio de Registro Municipal de la Propiedad.
- c) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro Municipal de la Propiedad y el Catastro institucional.
- d) Reconocer al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, como la entidad nacional rectora del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con capacidad para emitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido Sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia; y, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal como administrador y ente controlador, dentro de sus competencias, del Registro Municipal de la Propiedad, con capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza.
- e) Establecer las tarifas por los servicios municipales de registro.

Art 3.- Principios.- El Registro Municipal de la Propiedad se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, regularidad, calidad, eficiencia, eficacia, seguridad, rendición de cuentas y transparencia.

**CAPÍTULO II
PRINCIPIOS REGISTRALES**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Art 4.- Actividad registral.- La actividad de registro que cumpla el funcionario responsable del Registro Municipal de la Propiedad se ejecutará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas dictadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art 5.- Información pública.- La información que administra el Registro Municipal de la Propiedad es pública, con las limitaciones establecidas en la Constitución, la Ley de Registro, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, más leyes conexas y esta Ordenanza.

Art 6.- Calidad de la información pública.- Los datos públicos que se incorporan en el Registro Municipal de la Propiedad deberán ser completos, accesibles, en formatos libres, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

Art 7.- Responsabilidad.- El Registrador Municipal de la Propiedad, a más de las atribuciones y deberes señalados en la ley y esta Ordenanza, será el responsable de la integridad, protección y control del registro a su cargo así como de las respectivas bases de datos, por lo que, responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y conservación del Registro. La veracidad y autenticidad de los datos registrados son de exclusiva responsabilidad de quien los declaró o inscribió.

Art 8.- Obligatoriedad.- El Registrador Municipal de la Propiedad está obligado a certificar y publicitar los datos a su cargo con las limitaciones señaladas en la Constitución, la Ley y esta Ordenanza.

Art 9.- Confidencialidad y accesibilidad.- Se considera confidencial solamente la información señalada en la ley. El acceso a dicha información sólo será posible con la autorización expresa del titular de la misma, por disposición de la ley o de juez competente.

También será confidencial aquella información que señale el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante Resolución motivada.

Art 10.- Presunción de legalidad.- El Registrador Municipal de la Propiedad es un fedatario público, por lo que, la certificación registral da fe pública, y ésta se encuentra investida de la presunción de legalidad, conforme lo señala el artículo 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art 11.- Rectificabilidad.- La información del Registro Municipal de la Propiedad puede ser actualizada, rectificada o suprimida siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidos en la ley.

CAPÍTULO III
**NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO MUNICIPAL DE LA
PROPIEDAD DEL CANTÓN NARANJAL**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Art 12.- Certificación registral.- La certificación válida y legalmente otorgada por el Registrador Municipal de la Propiedad constituye documento público con todos los efectos legales y se expedirá a petición de parte interesada, por disposición administrativa u orden judicial.

Art 13.- Intercambio de información pública y base de datos.- El Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal será el responsable de aplicar las políticas y principios establecidos por el Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, orientados a organizar el intercambio de la información pública y base de datos a su cargo con las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal, previa la aplicación de dichas políticas y principios, informará al Alcalde y al Concejo Municipal así como a la ciudadanía del cantón.

**CAPÍTULO IV
DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD**

Art 14.- Registro Municipal de la Propiedad.- El Registro Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal integra el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y está sujeto al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en cuanto a las políticas públicas nacionales que orienten las acciones del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y definición de los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia.

Art 15.- Administración.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal planificará, dirigirá, organizará, controlará los recursos humanos, financieros, técnicos y materiales del Registro Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal con sujeción a las normas nacionales aplicables.

Art 16.- Naturaleza jurídica del Registro Municipal de la Propiedad.- El Registro Municipal de la Propiedad es una dependencia pública municipal, descentrada, con autonomía registral, organizada administrativamente por las disposiciones de esta ordenanza y sujeta al control y auditoría de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública.

Art 17.- Desconcentración.- La desconcentración del Registro Municipal de la Propiedad busca el logro de la eficiencia en la prestación del servicio registral y no implica autonomía administrativa ni financiera ni separación de esta dependencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Naranjal.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Art 18.- Autonomía registral.- El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de registro de datos sobre la propiedad al poder político sino a la ley, así como también el reconocimiento de la necesaria coordinación en materia registral de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

La autonomía registral no exime de responsabilidad por las acciones u omisiones del Registrador Municipal de la Propiedad y los servidores del Registro por los excesos cometidos en ejercicio de sus funciones.

Art 19.- Organización administrativa del Registro Municipal de la Propiedad.- El Registro Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal estará integrado por la o el Registrador Municipal de la Propiedad, como autoridad administrativa y representante legal y judicial del mismo; se integrará además 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 se determinarán en el Manual Orgánico Estructural y Funcional que emita el Registrador de la Propiedad para el efecto.

El Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal será el responsable de la administración y gestión del Registro Municipal de la Propiedad, entendiéndose dicha facultad administrativa como la capacidad para ejercer la organización y gestión de los talentos humanos y materiales de la dependencia registral para el ejercicio de sus deberes y atribuciones dentro de la estructura municipal.

Art 20.- Registro de la información de la propiedad.- La Registradora o el Registrador de la Propiedad, coordinará con la Jefatura de Avalúos y Catastros y procederá a efectuar cruces de información, a fin de mantener actualizada de manera permanente la información catastral, para lo cual inmediatamente de Inscrita una Escritura, Sentencia Judicial, o cualquier forma traslatica de dominio de bienes inmuebles, o gravámenes impuestos sobre aquellos, informará al Jefe de Avalúos y Catastros.

Por su parte el Jefe de Avalúos y Catastros, de Planificación y otras dependencias municipales afines, remitirán a la Registradora o Registrador de la Propiedad, toda información y planos relacionada con afectación, limitaciones, urbanizaciones u otras relacionadas con inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción cantonal.

Art 21.- De la Selección y Designación del Registrador Municipal de la Propiedad.- El Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal será designado de acuerdo a la normativa establecida para el efecto en el “Procedimiento para la Designación de Registradores de la Propiedad”, o el que le reemplazare, la misma que norma lo siguiente:

- a) Publicidad de la información referida al proceso para la selección y designación.
- b) Veedurías ciudadanas.
- c) Convocatoria.
- d) Requisitos de los postulantes.
- e) Calificación de méritos y oposición.
- f) Pruebas de oposición.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

- g) Impugnación.
- h) Designación.

Art 22.- Periodo de funciones.- El Registrador Municipal de la Propiedad durará en sus funciones cuatro (4) años y podrá ser reelegido por una sola vez, y ejercerá sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

Art 23.- Reección del Registrador de la Propiedad.- En concordancia con las disposiciones del artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y el artículo 24 del Reglamento de la misma ley, el Registrador o Registradora de la Propiedad podrá ser reelegido o reelegida por una sola vez, atendiendo a lo establecido en el artículo 21 de presente Ordenanza.

Art 24.- Servidor Público Municipal.- El Registrador de la Propiedad será servidor o servidora pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Art 25.- Remuneración.- La remuneración que percibirá el Registrador de la Propiedad estará determinada por el Ministerio de Trabajo, conforme la normativa o disposición vigente.

Art 26.- Delegación.- El Registrador de la Propiedad, en su calidad de máxima autoridad del Registro, podrá delegar sus atribuciones de conformidad con las disposiciones establecidas en el ordenamiento jurídico vigente, especialmente observando lo dispuesto en el artículo 55 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva; esto es, la delegación recaerá sobre un funcionario de menor jerarquía. Dicha delegación será publicada en el Registro Oficial.

El funcionario delegado responderá personalmente ante el Registrador y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, por los actos realizados en el ejercicio de su delegación.

Art 27.- Subrogación.- La subrogación de funciones procederá cuando el titular del Registro de la Propiedad se encuentre legalmente ausente por cualquiera de las causas determinadas en las disposiciones que regulan el servicio público.

Dicha subrogación recaerá en un funcionario del Registro, que cumpla con los requisitos mínimos para el desempeño del cargo, caso contrario el Registrador deberá delegar sus funciones conforme lo señalado en el artículo anterior de esta Ordenanza.

Para la subrogación, el Registrador deberá solicitar al Alcalde o Alcaldesa, con setenta y dos (72) horas de anticipación el permiso que requiera, justificando de forma motivada la petición, y señalando el tiempo que durará su ausencia, salvo el caso de calamidad doméstica u otra circunstancia emergente, que deberá debidamente justificada. Se

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

adjuntará el nombre del funcionario del Registro que se propone desempeñe la subrogación.

Art 28.- Encargo.- Para que proceda el encargo de funciones se observará lo establecido en la Ley y el Reglamento que regulan el servicio público, en particular las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y la Resolución No. 004-NG-DINARP-2022, mediante la cual se expidió el Instructivo que regula el procedimiento para el concurso público de méritos y oposición, impugnación ciudadana y control social, para la selección y designación de Registradores/as de la Propiedad y Registradores/as de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil a nivel nacional.

CAPÍTULO V
DEBERES, ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES DEL REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD

Art 29.- Deberes, atribuciones y prohibiciones.- Los deberes, atribuciones y prohibiciones del Registrador Municipal de la Propiedad serán aquellos determinados en la Ley de Registro y esta Ordenanza.

Corresponde, además, al Registrador Municipal de la Propiedad elaborar el Manual Orgánico Funcional de dicha dependencia municipal.

CAPÍTULO VI
DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD

Art 30.- Del funcionamiento.- Para efectos del funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad, el Registrador Municipal observará las normas constantes en la Ley de Registro relativas a:

- Del repertorio;
- De los registros y de los índices;
- De los 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 VII
DE LAS TARIFAS Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art 31.- Financiamiento.- El Registro de la Propiedad se financiará con el cobro de las tarifas que se establecen por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Naranjal. Para el efecto, el Registrador de la Propiedad enviará oportunamente al Alcalde y el Concejo

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

Municipal el Presupuesto anual correspondiente que se revisará y aprobará dentro del Presupuesto Municipal.

Art 32.- Orden judicial.- En los casos en que un Juez dentro del recurso establecido en la disposición del artículo 1 de la Ley de Registro, ordene la Inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador Municipal se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

Art 33.- Tarifas para la administración pública.- Los contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán las tarifas establecidas en esta Ordenanza, salvo expresa exención legal.

Art 34.- Tarifas.- Las tarifas por Inscripciones de Compraventa de Bienes Inmuebles, Permutas, Donaciones, Adjudicaciones en Remate y Prescripciones Extraordinarias de Dominio se regirán por la Tabla de Aranceles siguiente:

CATEGORÍA	AVALUO (ENTRE)		TB (USD)	K (COEFICIENTE SOBRE EXCEDENTE)
	AVo (USD)	AV1 (USD)		
1	0.01	500.00	15,00	0.150
2	500.01	1.000,00	15,76	0.175
3	1.000,01	1.500,00	20,64	0.200
4	1.500,01	5.000,00	25,65	0.225
5	5.000,01	15.000,00	30,54	0.250
6	15.000,01	25.000,00	52,55	0.275
7	25.000,01	50.000,00	80,06	0.300
8	50.000,01	75.000,00	155,07	0.325
9	75.000,01	100.000,00	236,33	0.350
10	100.000,01	150.000,00	323,84	0.375
11	150.000,01	250.000,00	519,35	0.400
12	250.000,01	en adelante	910,36	0.425

La Tarifa máxima a cancelarse no excederá de 15.000,00 respecto de los valores que constan en la Tabla de Aranceles precedente.

El valor de la tarifa final se obtendrá de la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$TF = TB + (AV - AVo) \times (K/100)$$

Donde:

TF: Tarifa final

TB: Tarifa base

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

AV: Avalúo predial actualizado, del año correspondiente a la solicitud de registro.

AVo: Valor inferior del Rango del Avalúo predial correspondiente.

%: Porcentaje aplicado sobre el excedente o diferencia entre AV y AVo

La misma tarifa resultante de la Tabla del presente artículo se aplicará al caso del Registro de Hipotecas constituidas a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y de las demás Instituciones del sistema financiero nacional.

Art 35.- Por la inscripción de Fideicomisos no Mercantiles la tarifa será el 50% del valor que resulte de la aplicación de la tabla del artículo anterior.

Art 36.- Para los diferentes Actos de orden registral que se ejecuten en el Registro de la Propiedad del cantón Naranjal, exceptuándolos de la Tabla de Aranceles que antecede, se cancelarán los siguientes valores:

ACTO	TARIFA (USD)
Inscripción de la Declaratoria de Propiedad Horizontal las tarifas serán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • De 1 a 3 secciones; • De 4 a 6 secciones; • De 7 a 10 secciones; • De 10 secciones en adelante. 	80.00 120.00 200.00 300.00
Inscripción de adjudicaciones de Particiones judiciales o extrajudiciales, la tarifa será la de \$ 100.00. Cuando se excede de dos lotes, se cancelará \$ 50.00 por cada lote adicional.	
Reinscripción de una Escritura Pública.	30.00
Arrendamiento de predios rústico la tarifa es de \$ 60.00, y si conlleva Prohibición de Enajenar se cancelará por separado el valor determinado por este Acto.	
Inscripción de una Dación de Pago la tarifa es aquella que se refleje en la Tabla de Aranceles acorde al valor que conste en el Impuesto Predial del o los inmuebles sometidos a este procedimiento.	
Inscripción de fraccionamiento de lotes urbanos o rústicos las tarifas serán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Desde 2 a 5 lotes; • Desde 6 a 10 lotes en adelante. 	50.00 C/U 80.00 C/U
Inscripción de Unificación de predios.	100.00
Inscripción de Posesiones Efectivas.	50.00
Inscripción de Entrega de Obra debidamente protocolizada, que necesariamente deberá tener Historia de Dominio Inscrita en el Registro de la Propiedad de Naranjal.	60.00
Inscripción o cancelación de Patrimonio Familiar.	60.00
Inscripción, Reinscripción o Revocatoria de un Testamento.	80.00
Inscripción de una adjudicación Municipal.	50.00
Inscripción de Hipotecas constituidas a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.	120.00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Inscripción o cancelación de fideicomisos no mercantiles.	80.00
Inscripción de Adendum no mercantiles.	60.00
Inscripción o Cancelación de Capitulaciones Matrimoniales.	80.00
Inscripción o Cancelación de Comodatos.	80.00
Inscripción o Cancelación de Poderes otorgados en el Ecuador o en el extranjero debidamente protocolizados.	80.00
Inscripción de Permisos de Operación.	80.00
Inscripción de Prohibiciones de Enajenar y Embargos y sus cancelaciones, ordenados en Causas Judiciales de Alimentos y laborales, serán gratuitos.	
Inscripción o Cancelación de las Demandas Instauradas en Juzgados Civiles, o de otra naturaleza.	60.00
Inscripción o Cancelación de Embargos, ordenadas por Juzgados Civiles.	60.00
Inscripción o Cancelación de Anticresis.	50.00
Inscripción de Sentencias ordenadas por Autoridad competente de Declaración de Unión de Hecho, la cual debe estar debidamente protocolizada.	50.00
Inscripción o cancelaciones de Interdicciones ordenadas por Autoridad competente.	50.00
Inscripción de Resoluciones debidamente protocolizada.	50.00
Inscripción de Expropiaciones debidamente protocolizada.	80.00
Inscripción de Rectificaciones, Ratificaciones y Aclaraciones, Aceptaciones.	50.00
Revocatoria de Estipulaciones.	60.00
Inscripción de una Declaración Juramentada.	50.00
Inscripción de Incautaciones de cualquier naturaleza.	80.00
Inscripción de Concesiones o Autorizaciones.	100.00
Inscripción de planos de viviendas u otras construcciones individuales, relacionados con bienes inmuebles Inscritos en el Registro de la Propiedad.	80.00
Inscripción de Protocolización de Documentos.	45.00
Inscripción de Renuncia de Gananciales.	60.00
Inscripción de Reversiones.	40.00
Inscripción de Servidumbres.	50.00
Inscripción y/o liquidación de la Sociedad Conyugal.	80.00
Inscripción o Cancelación de Prohibiciones de Enajenar, ordenadas por Juzgados Civiles o de otra naturaleza, o entre personas naturales o jurídicas.	60.00
Inscripción o Cancelación de una Demanda de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.	60.00
Inscripción de una Hipoteca se tomará en consideración el pago del impuesto predial actualizado, acorde a lo siguiente:	
• Cuando esta tenga un valor de hasta \$ 10.000,00;	80.00
• Cuando tenga un valor de entre \$ 10.000,01 y \$ 50.000,00;	120.00
• Cuando tenga un valor de entre \$ 50.000,01 y \$ 100.000,00;	180.00

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

Cuando tenga un valor que supere los \$ 100.000,01 se cancelará los 180.00, más el 1% del excedente con relación al avalúo.	
Inscripción de una Cancelación de Hipoteca.	90.00
Otorgamiento de Inscripciones de los índices de Registro.	10.00
Otorgamiento de Certificados de Historia de Dominio, Gravámenes y Limitaciones de Dominio.	15.00
Otorgamiento de un Certificado de NO poseer bienes inmuebles.	10.00
Otorgamiento de Certificados de todos los bienes que posee el peticionario.	15.00
Otorgamiento de Matrículas Inmobiliarias.	15.00
Otorgamiento de un Certificado para Bien Mostrencos.	20.00
Por el otorgamiento de copia certificada de una Escritura Pública o cualquier documento registral que se encuentre debidamente Inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Naranjal, la tarifa es de \$ 15.00 hasta 10 fojas. Cuando supere este número de fojas, el peticionario deberá cancelar un valor adicional de \$ 0,50 centavos de dólar por cada foja. Las copias se entregarán en blanco y negro.	
Inscripción de Planos de Lotizaciones y Urbanizaciones que se encuentren en el límite territorial del cantón Naranjal, la tarifa será de \$ 20.00 por cada solar o lote individualizado en el referido Plano.	
Inscripciones de Contratos celebrados entre entidades de la Administración Pública y personas de Derecho Privado, regirá la categoría que le corresponda de acuerdo a la Tabla de Aranceles prevista en esta Ordenanza.	
Inscripción de Fusiones, Rectificaciones, Contratos de Arrendamiento de inmuebles que contengan Historia de Dominio, entre otros.	80.00
Cancelación de Fideicomisos, Fusiones, Rectificaciones, Contratos de Arrendamiento de inmuebles que contengan Historia de Dominio, entre otros.	80.00
Inscripción de una Donación, la tarifa es aquella que resulte del avalúo del predio o los predios a donarse, aplicada a la Tabla de Aranceles de esta Ordenanza.	
Se exceptúan las donaciones otorgadas a favor de las instituciones públicas, que su Inscripción será gratuita	
Inscripción o Cancelación de Derechos de Usufructo.	70.00
Inscripción de Actos y Contratos de las Entidades Públicas, la tarifa será aquella del avalúo que conste, aplicada a la Tabla de Aranceles de esta Ordenanza; exceptuándose aquellos que se encuentran legal y debidamente motivados para no hacerlo.	
Inscripciones de adjudicaciones otorgadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, o quien haga sus veces.	50.00
Certificaciones de bienes inmuebles y otros actos registrales, se incluirá únicamente la información de cada bien, esto es: Código Catastral, ubicación o localización, y la superficie, según el caso.	
Inscripción, Reinscripción o Cancelación de una Escritura u otros Actos, cuyos titulares sean personas naturales y pertenezcan a la Tercera Edad, o que tengan capacidades especiales, determinadas por el Consejo Nacional de Discapacidades (CONADIS), la tarifa será del cincuenta por ciento (50%) del valor real; para lo cual deberá exhibirse el original de la cédula de identidad o del Carnet correspondientes, en su orden.	

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Todos los requerimientos formulados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, que necesariamente deberá ser por escrito y dirigido al Titular del Registro de la Propiedad, ya sea de Certificados de Historia de Dominio, Inscripciones de Resoluciones u otras atinentes a su competencia y que correspondan a su patrimonio, no tendrán costo alguno.

Cuando cualquier Dependencia del G.A.D.M. del cantón Naranjal, solicite información registral de cualquier índole a favor de personas ya sean naturales o jurídicas, deberán cancelarse de manera inicial los valores por el acto y la naturaleza del requerimiento.

Cuando existan requerimiento de información de la base de datos del Registro de la Propiedad, sobre bienes inmuebles por parte de quienes no son sus titulares, se deberá presentar la solicitud correspondiente al Registro de la Propiedad conforme lo determina el artículo 06 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

En los derechos del Registro de la Propiedad del cantón Naranjal constantes en esta Ordenanza, serán calculados por cada Acto o Contrato según la escala y cuantía correspondiente, aunque están comprendidos en un solo instrumento.

El Registrador de la Propiedad del cantón Naranjal, hará constar en las Planillas de Órdenes de Pago, el desglose pormenorizado y total de los valores por el Acto registral a efectuarse, los cuales serán previamente cancelados en el área de Caja de esta dependencia registral.

Art 37.- En el caso de actos no contemplados en el presente cuerpo normativo, el Órgano Legislativo Municipal, mediante Resolución, establecerá las tarifas correspondientes.

CAPÍTULO VIII
**DE LOS ARANCELES POR CONCEPTO DE REGISTRO Y CERTIFICACIÓN
DE REGISTRO MERCANTIL**

Art 38.- Aranceles por actos registrales mercantiles.- Los servicios de Registro y Certificaciones de Registro Mercantil mencionados a continuación, se regirán por las tablas de aranceles fijadas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos – DINARDAP-, siendo las que establece la Resolución No. 002-NG-DINARDAP-2016 y su reforma emitida mediante la Resolución No. 024-NG-DINARDAP-2016, o las que se hallen vigentes a la fecha del trámite.

A) Inscripción de trámites realizados por Compañías:

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR (USD)
1	Aclaratoria, ampliatoria, ratificatoria, rectificatoria de actos, contratos o documentos de carácter societario; por cada uno	25.00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

2	Ampliación, reforma, modificación, prórroga, cambio de: objeto social, denominación, plazo social, domicilio, por cada uno.	
3	Apertura de agencia, oficina, sucursal; por cada uno	
4	Apertura de sucursal de compañía extranjera	
5	Cancelación, disolución, liquidación, reactivación, inactividad de compañía; por cada uno	
6	Cancelación de permiso para operar	
7	Cancelación de Resolución Aprobatoria (dejar sin efecto)	
8	Cierre de: agencia, oficina, sucursal; por cada uno	
9	Cierre de sucursal de compañía extranjera	
10	Conversión de capital	
11	Domiciliación, permiso para operar de compañía extranjera	
12	Exclusión de resolución masiva	
13	Poderes en general, renuncia, revocatoria de poderes; por cada uno.	
14	Reforma de estatutos, reforma y codificación de estatutos, en general todo acto que implique la reforma de los estatutos sociales; por cada uno	
15	Transformación de compañía	

B) Inscripción de actos o contratos de carácter mercantil:

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR (USD)
1	Aclaración, ampliación, ratificación, rectificación, modificación, reforma de actos, contratos o documentos de carácter mercantil; por cada uno	25.00
2	Adendum a los contratos de prenda industrial, prenda agrícola, arrendamiento mercantil, compraventa con reserva de dominio, prenda especial de comercio y demás contratos de carácter mercantil; por cada uno	
3	Cancelaciones de los contratos de prenda industrial, prenda agrícola, arrendamiento mercantil, compraventa con reserva de dominio, prenda especial de comercio y demás contratos de carácter mercantil; por cada uno	
4	Cesión de derechos de los contratos de prenda industrial, prenda agrícola, arrendamiento mercantil, compraventa con reserva de dominio, prenda especial de comercio y demás contratos de carácter mercantil; por cada uno	
5	Cesión de derechos y acciones hereditarios	
6	Modificación de la matrícula comercio	

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

C) Inscripción de disposiciones judiciales y de los órganos auxiliares de la función judicial (Notarías):

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR (USD)
1	Aclaraciones de homónimos en procesos penales	0,00
2	Capitulaciones matrimoniales	25.00
3	Demandas y sus cancelaciones	25.00
4	Disolución de sociedad conyugal y sus cancelaciones	25.00
5	Inscripción de prohibiciones de enajenar, embargos, insolvencias, autos de quiebra y sus cancelaciones ordenados en procesos penales, civiles, coactivos de acción pública y en causas de alimentos, así como disposiciones judiciales enviadas directamente para su inscripción	0,00
6	Liquidación de sociedad conyugal	25.00
7	Posesión efectiva	25.00

D) Inscripción de nombramientos:

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR (USD)
1	Cancelación de nombramiento	25.00
2	Nombramiento de cargo	25.00

E) Certificación, copias, compulsas y marginaciones:

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR (USD)
1	Certificado de Gravámenes por bien	
2	Certificado de vigencia de contratos en petición o documento original	
3	Certificado de actos societarios por acto	
4	Certificados de escrituras y copias de nombramientos inscritos; por ejemplar.	
5	Certificados de nombramiento; por acto	
6	Compulsas de documentos inscritos	
7	Copia textual de la inscripción del nombramiento	
8	Copia textual de inscripción de contratos	
9	Marginaciones	

11.00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Solo se cobrará el valor determinado por concepto de marginación, en aquellos actos y contratos en los que se requiera sentar una razón marginal, sin que en el mismo momento se haya solicitado una inscripción.

F) Actos y contratos considerados como de cuantía determinada:

1	Aumento de capital, a excepción de lo determinado en el segundo inciso del artículo 160 de la Ley de Compañías.
2	Cambio del valor nominal de acciones o participaciones (aumento o disminución del valor nominal).
3	Cesión de participaciones.
4	Constitución de compañías.
5	Contrato de arrendamiento mercantil.
6	Contrato de Prenda Agrícola o Industrial.
7	Contrato de Prenda Especial de Comercio.
8	Contrato de compraventa con reserva de dominio.
9	Disminución de capital.
10	Donación.
11	Escisión.
12	Fijación de capital autorizado.
13	Fusión.
14	Matrículas de Comercio.
15	Partición extrajudicial.

El valor a cobrarse por los actos y contratos identificados como de cuantía determinada, se calcularán tomando en cuenta un rubro fijo de USO \$25.00 más el 0.5% del valor de la cuantía determinada en el acto o contrato.

De no encontrarse detallado algún acto y/o contrato con cuantía determinada en la tabla precedente o en el caso de poder cuantificar el precio del bien en base a la presentación de una factura, matrícula de vehículo, contrato o avalúo determinado por el Servicio de Rentas Internas, se procederá al cobro conforme a lo determinado en el inciso anterior.

De no poder determinarse por ningún medio la cuantía del acto o contrato, o el precio del bien, se deberá cobrar un rubro fijo de USO \$25.00.

En ningún caso el valor total de la factura por los servicios registrales mercantiles, podrá exceder de (USO \$3000.00) tres mil dólares de los Estados Unidos de América.

El valor de cada trámite incluye la razón de inscripción en tres ejemplares del acto, contrato o documento inscrito. A partir del cuarto ejemplar se considerará como ejemplar adicional y cada uno tendrá un valor de USO \$5.00.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Art 39.- Pago del registro y certificaciones por instituciones del sector público.-
Los contratos celebrados entre instituciones del sector público pagarán el cincuenta por ciento (50%) de los aranceles detallado en la tabla precedente, a excepción de los contratos exentos de pago por disposición legal.

CAPÍTULO IX
CONSIDERACIONES DE APLICACIÓN GENERAL

Art 40.- Exenciones para personas de la tercera edad y personas con discapacidad.-
Las exenciones para las personas con discapacidad y de la tercera edad se aplicarán de acuerdo a las disposiciones de la presente ordenanza municipal respectiva y la ley.

Art 41.- Sujeción a tarifas establecidas.- El Registrador Municipal de la Propiedad, por ningún concepto, cobrará valores distintos a los establecidos en la presente ordenanza por los servicios que presta la dependencia a su cargo

Art 42.- Modificación de tarifas.- El Concejo Municipal en cualquier tiempo, de acuerdo a las conveniencias e intereses públicos, podrá modificar las tarifas fijadas en el capítulo VII de la presente Ordenanza.

Art 43.- Caja chica.- El Registro Municipal de la Propiedad, al tenor de los artículos dos y tres de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Regula la Administración y Control del Fondo de Caja Chica del GADMCN, tendrá una asignación mensual por concepto de caja chica por un valor de doscientos dólares (200,00 USD). El fondo de caja chica se utilizará para adquisición de suministros y materiales de oficina, útiles de aseo y limpieza, envío de correspondencia oficial, reproducción de documentos necesarios para dicha entidad, encuadernación de libros de registro y otros pagos por servicios o adquisiciones menores de carácter no previsible. La cuantía de los desembolsos no estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada ordenanza por tratarse de una entidad desconcentrada.

Art 44.- Las recaudaciones efectuadas de acuerdo a las tarifas establecidas en el capítulo VII de esta ordenanza y las que se efectuaren según los aranceles señalados en el capítulo VIII de la misma, se ingresarán en cuentas separadas por cuanto las primeras le corresponden al Gobierno Municipal del Cantón Naranjal y los segundos a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art 45.- De acuerdo a las disposiciones vigentes, el Director de Gestión Financiera Municipal, cada cuatro meses, enviará al Registrador de la Propiedad el reporte de las recaudaciones por actos registrales mercantiles para que dicho funcionario a su vez reporte los mismos a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Art 46.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, previo concurso público, contratará a una firma auditora externa con la finalidad de auditar la gestión administrativa y financiera del Registro Municipal de la Propiedad.

El informe de auditoría se pondrá en conocimiento del Alcalde y del Concejo Municipal.

Art 47.- El incumplimiento de las recomendaciones de la auditoría por parte del Registrador Municipal de la Propiedad causará la destitución de sus funciones, para lo cual, el Alcalde comunicará de esta situación al Director Nacional de Registro de Datos Públicos y a la Contraloría General del Estado.

Art 48.- En caso de dudas sobre la correcta aplicación de las disposiciones de la presente ordenanza, el Cuerpo Legislativo Municipal será el encargado de aclararlas y su dictamen tendrá carácter vinculante. Sin embargo, en el caso de que la presente ordenanza hubiere omitido señalar la tarifa para algún acto registral, se cobrará la misma de acuerdo al valor indicado para un acto similar.

Art 49.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia previa su promulgación en cualquiera de las formas previstas en el artículo 324 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Registro Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal asumirá las funciones y facultades del Registro Mercantil, en tanto no exista este último.

SEGUNDA.- El Registro Municipal de la Propiedad impulsará el desarrollo de una estrategia de gobierno electrónico 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.

TERCERA.- 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, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; y reglamentos aplicables.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- Queda derogada las disposiciones contenidas en la Ordenanza 21-15-2014-2019, siendo la **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN NARANJAL**, discutida y aprobada en sesiones ordinarias del I. Concejo Municipal de fecha 18 de junio y 30 de julio de 2015.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veinticuatro días de diciembre del año dos mil veinticinco.

Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE

Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MM

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del I. Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 17 y 24 de diciembre del 2025.

Naranjal, 26 de diciembre del 2025, a las 09H00.

Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MM.

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL. -

Naranjal, 29 de diciembre del 2025, a las 09H00.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso 5, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y por cuanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, disponiéndose su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el Art.324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE DE NARANJAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL. -

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los veintinueve días de diciembre del año 2025, a las 09H00.

Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MM.