



ALCALDÍA DE  
**CUENCA**

**10** REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

RA-RPCC-001-2024

**Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo, Mgs.**

**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA, ENCARGADO**

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República, establece en el Art. 225, que el sector público comprende:

1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social.
2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado.
4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.

**Que**, la Constitución de la República, establece en el Art. 226, que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

**Que**, la Constitución de la República, establece en el Art. 227, que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

**Que**, el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades";

**Que**, el artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos, Documentos Digitales. Los documentos producidos electrónicamente con sus respectivos anexos, serán considerados originales para todos los efectos legales. Las reproducciones digitalizadas o escaneadas de documentos públicos o privados que se agreguen al expediente electrónico tienen la misma fuerza probatoria del original. Los documentos originales escaneados, serán conservados por la o el titular y presentados en la audiencia de juicio o única o cuando la o el juzgador lo solicite. Podrá admitirse como medio de prueba todo contenido digital conforme con las normas de este Código.



**Que**, artículo 146 del Código Administrativo no hable sobre del expediente electrónico. Las reproducciones digitalizadas o escaneadas de documentos públicos o privados que se agreguen al expediente electrónico tienen la misma fuerza probatoria del original. Los expedientes electrónicos deben estar protegidos por medio de sistemas de seguridad de acceso y almacenados en un medio que garantice la preservación e integridad de los datos.

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, determina que *“La presente Ley tiene por finalidad, proteger, respetar, promover y garantizar que la información pública sea accesible, oportuna, completa y fidedigna, para el ejercicio de los derechos ciudadanos contemplados en la Constitución de la República del Ecuador y la ley.”*;

**Que**, en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 245 de 7 de febrero de 2023 se promulgó la Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual, la que en su parte pertinente en los artículos 83, 84, 85 y 86 reforma la Ley de Registro;

**Que**, el artículo 83 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual que reforma la Ley de Registro, manifiesta: *“Agréguese a continuación del literal g) del artículo 11, el siguiente: h) Desarrollar e implementar los sistemas informáticos que permitan la transformación a formato digital de todos los registros, certificados, inventarios y demás actos o constancias físicas que genere el Registro para lo cual deberá tomar en cuenta las características y condiciones que para dicha finalidad emita la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP) como ente rector de la actividad registral.*

**Que**, el artículo 84 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual que reforma la Ley de Registro, prevé *“Sustitúyase el literal c) del artículo 11, el siguiente artículo: (...) Los libros a cargo del Registrador podrán llevarse de forma electrónica y automatizada siempre que garanticen la seguridad jurídica, publicidad y la legalidad de los derechos constituidos en los actos, contratos y negocios jurídicos de las personas. Las bases de datos y los sistemas informáticos implementados estarán sujetos al control y auditoría del ente rector de la actividad registral.*

Los registros digitales que se generen como consecuencia de la transformación a la que se refiere este literal, así como todos los registros digitales que existan al momento o que se generen en el futuro, deberán contar con todas las medidas de ciberseguridad necesarias para garantizar la seguridad de la información que reposa en ellos, así como su confidencialidad, integridad y disponibilidad, incluyendo las garantías de protección de datos personales (...).”;

**Que**, el artículo 85 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual que reforma la Ley de Registro, dispone: *“Agréguese en el artículo 18, el siguiente texto: “El Libro Repertorio podrá llevarse de forma electrónica en aquellos Registros que implemente un proceso de digitalización y automatización de los trámites registrales a su cargo. Para lo cual el proceso electrónico de registro en este Libro debe llevarse con sujeción al presente artículo.””;*

**Que**, el objeto de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con lo determinado en el artículo 1, es *“...garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información... ”;*

**Que**, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en el Art. 4, dispone que 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 de la protección y control de los registros de datos públicos a su cargo. Dichas disposiciones 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 proveen toda la información.

**Que**, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, establece en el Art. 13, inciso segundo, que los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública.

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, prescribe: "La presente 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 las usuarias o usuarios de los registros públicos";

**Que**, el artículo 13 del mismo cuerpo legal indica: "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 presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional. ";

**Que**, el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos determina: "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, 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**, los artículos 22 y 24 de la norma ibídem definen el sistema de control cruzado como un conjunto de elementos técnicos e informáticos, integrados e interdependientes, que interactúan y retroalimentan, y del cual la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos es responsable de su organización entre los registros de datos públicos;

**Que**, el artículo 23 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, referente al Sistema Informático, señala: "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. ";

**Que**, el artículo 29 de la citada ley manifiesta: "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, registros de datos crediticios y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público.

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

**Que**, el artículo 31 de la ley ibídem señala las atribuciones y facultades de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, entre las cuales están: "1. Presidir el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cumpliendo y haciendo cumplir sus finalidades y objetivos; 2. Dictar resoluciones y normas necesarias para la organización y funcionamiento del sistema; (...) 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;... ";

**Que**, el literal c) del artículo 11 de la Ley de Registro, contempla entre los deberes y atribuciones del Registrador: "Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determina la Ley. ";

**Que**, el artículo 21 de la Ley de Registro, referente al cierre y apertura de los libros registrales, dispone que: "Los registros empezarán y concluirán en el año y en cada uno de ellos se hará la inscripción bajo una serie sucesiva de números independientes de la serie general del Repertorio.

Cada uno de los registros se abrirá al principio del año con un certificado en que se mencione la primera inscripción que vaya a hacerse en él; y se cerrará al fin del año con otro certificado del Registrador, en el cual se exprese el número de foja y de inscripciones que contenga, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación, y en cuanta particularidad pueda



influir en lo sustancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.  
”;

**Que**, es preciso estandarizar y definir los libros registrales a cargo de los Registros de la Propiedad, en los cuales se inscribirán los actos o contratos que determina la ley con el fin de garantizar su publicidad;

**Que**, el artículo 1 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos; establece el objeto de la ley; regula los mensajes de datos, la firma electrónica, los servicios de certificación, la contratación electrónica y telemática, la prestación de servicios electrónicos, a través de redes de información, incluido el comercio electrónico y la protección a los usuarios de estos sistemas.

**Que**, el artículo 7 inciso segundo de la nos dice “...Se considera que un mensaje de datos permanece integro, si se mantiene completo e inalterable su contenido, salvo algún cambio de forma, propio del proceso de comunicación, archivo o presentación...”.

**Que**, el artículo 8 literal b de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos dice “...que sea conservado con el formato en el que se haya generado, enviado o recibido, o con algún formato que sea demostrable que reproduce con exactitud la información generada, enviada o recibida...”;

**Que**, el artículo 13 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos; determina a la Firma electrónica; nos señala que, son los datos en forma electrónica consignados en un mensaje de datos, adjuntados o lógicamente asociados al mismo, y que puedan ser utilizados para identificar al titular de la firma en relación con el mensaje de datos, e indicar que el titular de la firma aprueba y reconoce la información contenida en el mensaje de datos.

**Que**, la Resolución 009-NG-DINARDAP-2020, emitida el 30 de abril de 2020 por la Directora nacional de Registro de Datos públicos, que señala “los usuarios que soliciten la inscripción de actos o contratos a través del uso de las tecnologías de la información y comunicación, deberán hacer uso de su firma electrónica para suscribir el formulario que contiene la declaración responsable”.

**Que**, mediante publicación en el Registro Oficial Suplemento 245 del 07 de febrero del 2023 en cuál se establece que:

Artículo 83.- Agréguese a continuación del literal g) del artículo 11, el siguiente:

“h) Desarrollar e implementar los sistemas informáticos que permitan la transformación a formato digital de todos los registros, certificados, inventarios y demás actos o constancias físicas que genere el Registro para lo cual deberá tomar en cuenta las características y condiciones que para dicha finalidad emita la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP) como ente rector de la actividad registral. El sistema informático permitirá y promoverá la interconexión progresiva entre los distintos registros de la propiedad del país, que permita el acceso y consulta de los ciudadanos desde distintas jurisdicciones a una base de datos integrada, y se acompañará con un plan progresivo de digitalización para los cantones que no cuenten con los registros, certificados, inventarios, negocios jurídicos y demás actos o constancias digitalizadas.



Serán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales quienes deberán asignar los fondos necesarios para llevar a cabo este proceso en aquellos registros que no tengan autonomía financiera y administrativa.”

Artículo 84.- Sustitúyase el literal c) del artículo 11, el siguiente artículo:

“c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determine la ley.

Los libros a cargo del Registrador podrán llevarse de forma electrónica y automatizada siempre que garanticen la seguridad jurídica, publicidad y la legalidad de los derechos constituidos en los actos, contratos y negocios jurídicos de las personas. Las bases de datos y los sistemas informáticos implementados estarán sujetos al control y auditoría del ente rector de la actividad registral.

Los registros digitales que se generen como consecuencia de la transformación a la que se refiere este literal, así como todos los registros digitales que existan al momento o que se generen en el futuro, deberán contar con todas las medidas de ciberseguridad necesarias para garantizar la seguridad de la información que reposa en ellos, así como su confidencialidad, integridad y disponibilidad, incluyendo las garantías de protección de datos personales, de conformidad con la normativa vigente y las directrices que para el efecto emita el ente rector de transformación digital y otros organismos competentes.”

Artículo 85.- Agréguese en el artículo 18, el siguiente texto:

“El Libro Repertorio podrá llevarse de forma electrónica en aquellos Registros que implemente un proceso de digitalización y automatización de los trámites registrales a su cargo. Para lo cual el proceso electrónico de registro en este Libro debe llevarse con sujeción al presente artículo.”

**Que,** el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca venía dando cumplimiento de la Resolución 12 NG-DINARDAP 2013, produciendo asientos registrales legalizados con firma manuscrita, sin embargo, en base a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo; la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos, y, en la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos; desde el 03 de octubre de 2022 se inició con la emisión de actas de inscripción con firma electrónica, dejando constancia de la conformación de libros físicos. Es así que, en el año 2023, fue de transición en el cuál se implementaron los ajustes en el proceso y aplicativo informático en el Sistema Registral para la generación de Actas de inscripción electrónicas, manteniéndose de igual forma el respaldo en físico. En tal virtud es necesario que el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, cuente con una resolución administrativa que regule la implementación de la firma electrónica en los Asientos Registrales, Productos y Servicios de la Institución.

En uso de las atribuciones que le confieren las facultades Constitucionales y Legales, Art. 26 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, en uso de las atribuciones y responsabilidades, determinadas en el Art. 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización





ALCALDÍA DE  
**CUENCA**



REGISTRO DE LA  
**PROPIEDAD**

COOTAD, y de la Ordenanza Municipal No. s/n de 21 de febrero de 2011, el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca por intermedio de su máxima autoridad;

#### **RESUELVE:**

### **LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FIRMA ELECTRÓNICA EN LOS ASIENTOS REGISTRALES, PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA**

**Artículo 1. Objeto.** – El objeto de esta resolución es regular el uso de firma electrónica para los productos del Registro de Propiedad del cantón Cuenca, optimizando tiempo y recursos.

Los documentos generados en el Sistema Registral serán firmados de forma electrónica, de manera progresiva según se realicen las adaptaciones y automatizaciones en los diferentes procesos registrales; garantizando la seguridad jurídica y ciberseguridad.

A continuación, se detalla los documentos que se suscribirán electrónicamente por la Máxima Autoridad del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca:

- Asientos Registrales (Repertorios, Registros, Índices, Certificados)
- Productos (Primera razón inscripción; Devolutivas de inscripción, Negativa de inscripción; Certificados y Devolutiva de certificados; Copias Certificadas, Certificación de inscripción).
- Documentos administrativos (Oficios, memorandos, resoluciones, reglamentos entre otros.)

**Artículo 2.-** Los Asientos Registrales y Productos Institucionales suscritos electrónicamente se gestionarán, conservarán y remitirán por medios electrónicos, para lo cual los usuarios deberán proveer obligatoriamente dirección electrónica de contacto.

**Artículo 3.-** Los Asientos Registrales electrónicos se generarán anualmente, por libros, en tomos únicos.

**Artículo 4.-** La verificación de los archivos firmados electrónicamente serán de exclusiva responsabilidad del usuario receptor de la documentación electrónica y la materialización de estos documentos se realizarán de acuerdo a la normativa legal vigente.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** – la presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción en forma inmediata.

**Segunda.** - En caso de existir reformas o sustitución por parte de la Dirección Nacional de Registros Públicos y demás organismos de control, se entenderán incorporadas a la presente resolución.



ALCALDÍA DE  
**CUENCA**

**RP** REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD

**Tercera.** - Disponer a la Dirección de Servicios Registrales del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, la ejecución y cumplimiento de la presente resolución.

**Cuarta.** - Disponer la notificación, implementación y publicación de la presente resolución en el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, por parte de la Dirección de Servicios Registrales, y se dispone a la Jefatura de TIC'S la publicación de la presente resolución en la página web institucional.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese toda norma que se encuentre en contraposición a la presente resolución.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Las Direcciones y Jefaturas del Registro de Propiedad del Cantón Cuenca, contemplarán en el Plan Operativo Anual, Plan anual de Contratación, Presupuesto Institucional y demás planificación todos los recursos e insumos necesarios para garantizar el cumplimiento de la presente resolución.

Dado y firmado en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, a los 02 días del mes de enero de 2024.

Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo, Mgt.

**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA (E)**

CONTROL LEGAL	Abg. Stalin Bravo Muñoz Mgt. <b>DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA</b>	
------------------	--	--





ALCALDÍA DE  
**CUENCA**



REGISTRO DE LA  
**PROPIEDAD**