



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. RA-RPCC-046-2025

DR. VÍCTOR HUGO MOLINEROS GALLEGOS
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el inciso segundo del artículo 18 expresa: *Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: Acceder libremente a la información generada en las entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas.*

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

Que, el artículo 225 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, el sector público comprende “2. *Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.*”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 227 determina 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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 265 determina que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;

Que, el inciso tercero del artículo 5 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su artículo 142, establece 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, el numeral 5 del artículo 89 del Código Orgánico Administrativo establece: “Las actuaciones administrativas son: [...] 5. *Acto normativo de carácter administrativo*”;

Que, el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo, determina: *“Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”;*

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública recoge varias definiciones, entre ellas, amerita traer las siguientes: “**6. Información Pública:** *Todo tipo de dato en documentos de cualquier formato, final o preparatoria, haya sido o no generada por el sujeto obligado, que se encuentre en poder de los sujetos obligados por esta Ley, contenidos, creados u obtenidos por ellos, que se encuentren bajo su responsabilidad y custodia o que se hayan producido con recursos del Estado (...)* **11. Transparencia Pasiva:** *Se*



entenderá como transparencia pasiva la obligación que tienen las instituciones del sector público y los demás sujetos establecidos en esta Ley, de responder a las solicitudes de información pública, previa solicitud de la interesada o interesado. (...);

Que, el Art. 7 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública instituye que “*Toda la información producida, obtenida, adquirida, transformada o en posesión de los sujetos obligados es pública y accesible a cualquier persona en los términos y condiciones establecidos en la presente Ley, la normativa vigente y en los instrumentos internacionales aprobados y ratificados por el Estado ecuatoriano.*”;

Que, el Art. 8 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, establece: “*Sujetos obligados.- Los organismos y entidades obligadas son: a) Los organismos y entidades que conforman el sector público, en los términos de los artículos 225 y 313 de la Constitución de la República del Ecuador, (...)*”;

Que, el Art. 33 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, prescribe que los *sujetos obligados deberán propiciar la entrega de la información solicitada en formatos digitales, salvo que, quien solicite, haya requerido expresamente su entrega en un formato físico; en tal caso, el costo razonable de la reproducción no podrá exceder el valor del material en el que se reprodujo la información solicitada, y será asumido por el petitionerario;*

Que, la Ley antes referida, establece los principios que rigen el ejercicio del derecho de acceso a la información pública, sin perjuicio de la relevancia de las demás, se destacan: i) Máxima Publicidad: La información en manos de los sujetos obligados debe ser completa, oportuna y accesible, sujeta a un claro y preciso régimen de excepciones que deberán estar definidas por ley y ser además legítimas y estrictamente necesarias en una sociedad democrática; m) Transparencia: Libre acceso a la información pública y de interés general;

Que, el Art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos (o Ley del Sistema Nacional de Registros Públicos), en su segundo inciso se establece que “*para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas cualquier solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará del mismo y consignar sus datos básicos de identidad, tales como nombres 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 titular de la información pueda ejercer.*”; por ello es necesario que las certificaciones que puedan acreditar datos sobre el patrimonio de las personas deban tener como sustento una solicitud motivada por el requirente y debidamente justificada, declarando el uso exacto y preciso que hará con la información;

Que, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 13 inciso segundo establece: “*Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, (...) 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 (...)*”;

Que, la Ley de Registro recoge como una de las funciones y deberes atribuidas al Registrador el conferir certificados y copias con arreglo a la Ley. Igualmente, el desarrollar e implementar los sistemas informáticos que permitan la transformación a formato digital de los certificados. El Art. 11 literal e) faculta al Registrador esta actividad, la misma que deberá estar apegada a Derecho;

Que, en el Art. 49-A de la Ley de Registro establece que el otorgamiento de certificados o copias se lo efectuará en los términos de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de datos, y en esa misma ley, en lo que fuere aplicable;

Que, la Ley de Registro en el artículo 57 determina “*Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva alguna los registros, índices y archivos de las Oficinas del Registro. El Registrador está por lo tanto obligado, mediante su vigilancia, a permitir dicho examen, en cuanto no se perjudique el servicio de la oficina, sin que con ello se cause ninguna erogación a quien lo solicite*” (el énfasis es agregado);

Que, el Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, según su Art. 1, es de



cumplimiento obligatorio para las instituciones públicas y privadas que actualmente o en el futuro administren registros o bases de datos públicos sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y los usuarios de los registros o bases de datos públicos del país;

Que, el Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos ha recogido algunas definiciones, entre las que encontramos: **"4. Datos públicos.- Exclusivamente en el ámbito de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se entenderá como datos públicos, a todo acto y/o información relativa a las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio, sean estos accesibles o confidenciales, generadas del sector público o privado."**

Que, el Art. 10 de la Ordenanza para la Organización, Administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca establece que **"el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca 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**"** (énfasis agregado);

Que, mediante Ordenanza para la Organización, Administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, en su Título I DE LA O EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, en su Artículo 14 establece que **"La o el Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca..."**;

Que, mediante acción de personal Nro. AP-2025-036 de 12 de febrero de 2025, el Dr. Cristian Eduardo Zamora Matute PHD, Alcalde de Cuenca, nombró al Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos como Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca;

Que, mediante Resolución Administrativa Nro. RA-RPCC-033-2025, suscrita a los 26 días del mes de junio de 2025, se expide la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.

Que, en la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, específicamente en el Art. 10, establece **"Estructura Descriptiva. – De conformidad con el índice estructural establecido en el artículo 8, se procede a describir a las Gestiones/Unidades administrativas de la estructura institucional, de conformidad al siguiente esquema: (...) DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS REGISTRALES cuyo responsable es el o la DIRECTOR/RA DE SERVICIOS REGISTRALES Atribuciones y responsabilidades: (...) c) *Dirigir el análisis y emisión de certificaciones, de los actos y contratos que trasladan el dominio de bienes raíces, sus gravámenes y limitaciones inscritos en el Registro de la Propiedad cumpliendo con el principio de publicidad registral; h) Aprobar propuestas de mejora en el sistema registral en pro de mejorar el servicio brindado por la institución"***;

Que, mediante Resolución Nro. RA-RPCC-024-2024 del 29 de mayo del 2024 y Resolución Nro. RA-RPCC-0056-2024 del 30 de agosto del 2024, el Registrador de la Propiedad de ese entonces dispuso la implementación del Certificado de Búsqueda de bienes y su procedimiento respectivamente;

Que, mediante Resolución Administrativa Nro. RA-RPCC-037-2025 expedida por el Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca, se resolvió **derogar** la Resolución Nro. RA-RPCC-2024-024 del 29 de mayo de 2024, la cual implementaba el Certificado de Búsqueda de Bienes, así como la Resolución Nro. RA-RPCC-0056-2024 del 30 de agosto de 2024, que establecía su procedimiento;

Que, mediante Memorando Nro. RPCC-GPS-2025-0240-M de fecha 04 de agosto de 2025, suscrito por la Mgs. Alexandra Pastora Calderón Guillén, Responsable de Planificación y Seguimiento, dirigido al Abg. David Ismael Ortega Jadán Director de Servicios Registrales (E), por el cual se anexa el documento que contiene el procedimiento "Certificado de Bienes (Adquisiciones)";

Que, mediante Memorando Nro. RPCC-DSR-2025-0410-M de fecha 04 de agosto de 2025, suscrito por el Abg.



David Ismael Ortega Jadán Director de Servicios Registrales (E), informa que *“en cumplimiento de lo solicitado y dentro del plazo establecido, y con el apoyo de las diferentes direcciones/jefaturas institucionales, se adjuntan los siguientes documentos: Procedimiento de Certificado de Bienes; Formulario para solicitud de certificado de Bienes ANÁLISIS PARA COSTO CERTIFICADO DE BIENES. Adicional, informo que el área de Tecnologías de la Información y Comunicación ha concluido las adecuaciones y actualizaciones necesarias en el sistema registral, las cuales han sido verificadas (...) basados en el nuevo concepto del CERTIFICADO DE BIENES, recomiendo a su autoridad remitir esta información a la Dirección correspondiente para su validación y emisión de la resolución respectiva;*

Que, mediante ANÁLISIS FINANCIERO PARA DEFINICIÓN DE COSTOS DEL CERTIFICADO DE GRAVÁMES (sic) DFI-2025-004, suscrito por la Ing. Mónica Guamán Niveló Dirección Administrativa Financiera, en la que recomienda *“cumplir estrictamente lo que estipula (sic) La reforma a la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, es decir el valor de \$ 12,00 dólares, por la certificación de bienes, al encontrarse enmarcado en los productos ya reglamentados en el referido cuerpo legal”;*

Que, ya en funciones en la dirección del Registro de la Propiedad, se evidenció la urgente e ineludible necesidad de transformar la institución. Esta transformación abarca, fundamentalmente, una reforma de su estructura organizacional, ante este panorama, resulta imprescindible disponer de un documento que recoja formalmente esta exigencia y sirva como marco para su implementación;

Que, el concepto del certificado de búsqueda de bienes no estaba definido correctamente, lo que ha generado confusión en el servicio que se presta a la ciudadanía. Es indispensable reestructurarlo y adecuarlo de manera objetiva para mejorar la eficiencia y eficacia administrativa de la institución;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, la Ley y el artículo 10 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca:

RESUELVE:

Artículo 1.- IMPLEMENTAR el CERTIFICADO DE BIENES (Adquisiciones) como un servicio del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca.

Artículo 2.- APROBAR el “PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE BIENES (ADQUISICIONES)” de fecha 01 de agosto de 2025, Código: RPCC-DSR-GCR-006, elaborado por el Responsable de Certificaciones, Abg. Diego Felipe Robles Castro y revisado por el Esp. David Ismael Ortega Jadán, Director de Servicios Registrales y la Mag. Alexandra Calderón Guillén, Responsable de Planificación, mismo que formará parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3.- DISPONER a la Dirección de Servicios Registrales, sea la encargada de la aplicación directa de esta resolución, en coordinación con el Responsable de Certificaciones. Además, se encargará de coordinar con el personal de Atención Ciudadana para brindar la información necesaria y direccionamiento suficiente sobre este servicio a los usuarios del Registro de la Propiedad, esto de conformidad con las atribuciones y responsabilidades constantes en la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca.

Artículo 4.- DISPONER a la Dirección Administrativa – Financiera, sea la encargada de implementar el sistema de recaudación del nuevo servicio CERTIFICADO DE BIENES (Adquisiciones), y, en coordinación con el Responsable de Tesorería y Recaudación, deberá poner en conocimiento y socializar con los funcionarios de recaudación sobre el cobro de este servicio de conformidad con el procedimiento que se aprueba por esta misma resolución.

Artículo 5.- DISPONER a la Responsable de Planificación, proceda con la ampliación del catálogo de productos y servicios, en la que se incluya el servicio que se aprueba por medio de esta resolución.

Artículo 6.- DISPONER al/la Analista de Comunicación y Despacho, que proceda con la difusión la implementación de este nuevo servicio CERTIFICADO DE BIENES (Adquisiciones), especialmente pero no de manera limitada, a



ALCALDÍA DE
CUENCA



REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

través de las plataformas digitales respectivas de la Institución, se encargará de elaborar y difundir los boletines de prensa que recojan la información principal con relación a este servicio, su objeto y alcance.

Artículo 7.- DISPONER a la Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación, proceda a publicar esta Resolución en el portal institucional del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, así como a adoptar las adecuaciones en el sistema registral para la ejecución del nuevo servicio, de conformidad con el procedimiento que se aprueba por esta misma resolución. Además, se encargará de dar seguimiento continuo para la elaboración periódica de los incidentes que se generen y brindar soporte cuando sea necesario para la debida ejecución del servicio a fin de precautelar su continuidad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. La presente resolución entrará en vigencia desde la suscripción y su aplicación será de forma inmediata.

SEGUNDA. La Dirección de Servicios Registrales, en coordinación con el Responsable de Certificaciones, se encargará de la evaluación continua del servicio, pudiendo emitir sugerencias y recomendaciones de mejora.

Dado en el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca a los seis días del mes de agosto de dos mil veinte y cinco.

Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

Revisión jurídica por:	Abg. Juan Sebastián Vásquez. Analista Jurídico	
Aprobación jurídica por:	Abg. Diego Cabrera L. Director de Asesoría Jurídica	