



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. RA-RPCC-037-2025

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 54 literal f, establece que, son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: *“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.”;*

**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**, 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.*”

**Que**, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 13 inciso segundo establece: *los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente Ley.*

**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*”;

**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**, al asumir la dirección del Registro de la Propiedad, se llevó a cabo un profundo diagnóstico que 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**, 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**, el concepto del certificado de búsqueda de bienes no está 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.

**Que**, mediante Memorando Nro. MEMO-RPCC-2025-0337 del 01 de julio de 2025 se dispuso a las direcciones



de la institución la *“Presentación de Propuestas: Las propuestas de cambios deberán ser presentadas a la Gestión de Planificación y Seguimiento para su análisis y posterior aplicación, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de este memorándum. Es fundamental que estas propuestas incluyan una justificación clara de los cambios y su impacto esperado en la eficiencia y calidad del servicio. La aplicación de este nuevo Estatuto Orgánico es un paso crucial hacia la transformación y mejora continua de nuestra institución, permitiéndonos brindar servicios registrales óptimos y eficientes que contribuyan al desarrollo de la economía cantonal, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.*

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

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- 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.

**Artículo 2.- DISPONER** que la Dirección de Servicios Registrales, en coordinación con el Responsable de Certificaciones, presente en un término de veinte días para aprobación de esta autoridad el nuevo servicio de CERTIFICADO DE BIENES. Este servicio deberá definirse como el documento oficial emitido por el Registro de la Propiedad que acredita los bienes inmuebles adquiridos a nombre de una persona (natural o jurídica) dentro de esta jurisdicción, sin que se detalle los gravámenes o historial de disposición del inmueble.

**Artículo 3.- DISPONER** a la Dirección Administrativa – Financiera, en coordinación con la Responsable Administrativa sea la encargada de dirigir el proceso de socialización con los usuarios la implementación del nuevo servicio de CERTIFICADO DE BIENES una vez que el mismo haya sido aprobado conforme se ha dispuesto en el Art. 2; además, se dispone que, en coordinación con el Responsable de Tesorería y Recaudación, se defina los costos que tendrá el servicio respectivo de conformidad con la ordenanza que regula y reglamenta los servicios registrales.

**Artículo 4.- DISPONER** al área de Tecnologías de la Información y Comunicación colabore con la Dirección de Servicios Registrales y el Responsable de Certificaciones en la implementación del nuevo servicio. Para ello, se deberán realizar las adecuaciones y actualizaciones necesarias del sistema registral con carácter prioritario, a fin de depurar la información e indexaciones de los asientos registrales digitalizados, y asegurar su correspondencia con los actos en las partidas de inscripción. Deberá presentar un informe en el que se detalle la adecuación de los cambios realizados.

**Artículo 5.- INSTAR** a las diferentes unidades y direcciones de la institución deberán brindar las facilidades necesarias, dentro del ámbito de su competencia, para ejecutar la modificación de los productos institucionales conforme con lo dispuesto en el Artículo 2.

Dado en el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca a los 8 días del mes de julio de 2025.

**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	