

RESOLUCIÓN NRO. 013-NG-DINARDAP-2020

LA DIRECTORA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador determina en el numeral 1 del artículo 3: *“Son deberes primordiales del Estado: 1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”.*
- Que,** la Norma Suprema en el numeral 15 del artículo 66; reconoce y garantiza a todas las personas: *“El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental”* que se complementa con el numeral 26 del artículo ut supra que establece: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental”.*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador prevé en el numeral 25 del artículo ibídem: *“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,** en el artículo 82 de la Carta Magna establece que el derecho a la seguridad jurídica mismo que se fundamenta en: *“(…) el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe 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”.*
- Que,** la Carta Magna establece en el artículo 265 que: *“El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”.*
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 142 que: *“(…) 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,** en el Suplemento del Registro Oficial Nro.162 del 31 de marzo de 2010, se publica la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que crea y regula el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cuyo objeto es: “*garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información*”.
- Que,** el artículo 13 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece: “*Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, registros de datos crediticios 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 (...)*”.
- Que,** el artículo 19 de la norma antes señalada, prevé: “*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,** el artículo 23 de la norma ibídem prevé: “*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 (...)*”.
- Que,** el artículo 25 de la norma antes señalada dispone: “*Para efectos de la sistematización e interconexión del registro de datos y sin perjuicio de la obligación de mantener la información en soporte físico como determinan las diferentes normas de registro, los distintos registros deberán transferir la información a formato digitalizado. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos definirá el sistema informático para el manejo y administración de registros y bases de datos, el cual regirá en todos los registros del país*”.
- Que,** el artículo 28 de la norma ut supra establece: “*Créase el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos de la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros; y con el objeto de coordinar el intercambio de información de los registros de datos públicos. (...)*”



- Que,** el artículo 29 de la norma previamente referida señala: *“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 (...)”*.
- Que,** conforme el artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se señala entre otras, las siguientes atribuciones y facultades de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos: *“(...) 2. Dictar las 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 las normas generales para el seguimiento y control de las mismas; y, (...) 7. Vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral”*.
- Que,** el artículo 18 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicado en el Registro Oficial No.- 718, de 23 de marzo de 2016, determina: *“Las oficinas del Registro de la Propiedad son dependencias públicas desconcentradas, con autonomía registral y administrativa que en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la República, se administran de manera concurrente entre el Ejecutivo, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las municipalidades”*.
- Que,** el artículo 19 de la norma ibídem prevé: *“Las municipalidades dentro de la administración concurrente de los Registros de la Propiedad, serán las encargadas de su organización administrativa, mientras que será competencia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la producción de normas y directrices respecto a su funcionamiento a nivel nacional, en áreas tales como la fijación de estándares generales para la implementación de sistemas informáticos en los registros, la determinación de procedimientos informáticos para los trámites registrales, (...) y el uso de herramientas informáticas públicas para la simplificación de trámites ciudadanos y de los procesos administrativos”*.
- Que,** la Sentencia Nro. 0003-11-SIN-CC, emitida por la Corte Constitucional del Ecuador en la parte pertinente señala: *“(...) En la especie, al municipio le corresponderá la estructura administrativa del registro, y a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecer la normativa que deben regir los procesos que se lleven a cabo en el sistema público de registro de la propiedad. Por tanto, existe claramente una concurrencia entre estos dos niveles de gobierno en cuanto a la administración del sistema, concurrencia que de manera expresa consagra el texto del artículo 142 del COOTAD (...) Dentro del ámbito de las competencias concurrentes se debe expresar que existe una competencia legal o normativa, la misma que conforme se ha expresado en líneas anteriores la ejerce el gobierno central, y por otro lado la denominada competencia de ejecución, gestión que, en el presente caso, la llevará a efecto las municipalidades, para permitir la aplicación del principio de eficiencia*



dentro de la administración pública, más aun considerando que las actividades realizadas por los registros de la propiedad, a la luz de la Constitución ecuatoriana, se tornan en un servicio público, cuyos principales beneficiarios será toda la colectividad, lo que a su vez va de la mano con el principio de descentralización, consagrado en el artículo 1 de la Constitución de la República.”

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece en el artículo 3, numeral 8: *“En la gestión de trámites administrativos, las entidades reguladas por esta Ley únicamente podrán exigir el cumplimiento de los requisitos que estén establecidos en una norma jurídica previa, clara y pública”*

Que, la norma *ut supra* determina en el numeral 1 del artículo 34 que: *“Son infracciones a la presente Ley: 1. Exigir el cumplimiento de trámites, requisitos o procedimientos que no estén establecidos en una ley, decreto, ordenanza, resolución u otra norma; o que no estén sustentados en una nueva competencia otorgada a la entidad en virtud de una ley”*

Que, mediante Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2020, se resolvió la habilitación de trámites de Registro de la Propiedad en línea, cuyo objeto es: *“regular el procedimiento de inscripción y certificación en línea de instrumentos públicos, títulos y demás documentos realizados por los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil a nivel nacional”*

Que, en el artículo 4 de la Resolución previamente referida se dispone: *“(…) a los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registros Mercantiles procedan habilitar los trámites de inscripción y certificación en línea a través del uso de la plataforma ‘GOB.EC’, para lo cual se observarán los presupuestos determinados en la presente Resolución, Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, su reglamento de aplicación y demás normativa emitida por el organismo rector de simplificación de trámites”*

Que, el artículo 9 de la norma *ut supra* establece: *“La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos como entidad encargada de regular el sistema público de registro de la propiedad, realizará el procedimiento de homologación de requisitos y denominación de los trámites registrales realizados a nivel nacional. Para dicha finalidad se observarán los siguientes lineamientos: a. Previo a la habilitación de un trámite administrativo de inscripción o certificación a través de la plataforma GOB.EC, cada Registro de la Propiedad o Registro de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil deberá solicitar a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la validación de los requisitos y denominación de los trámites a ser priorizados. b. Una vez ingresado el requerimiento referido en el literal precedente, la Coordinación de Gestión, Registro y Seguimiento junto con la Coordinación de Normativa y Protección de la Información, procederán a realizar la homologación de los requisitos y denominación de los trámites registrales, la cual será aprobada mediante Resolución debidamente motivada, para lo cual se deberán observar los lineamientos establecidos en la Ley Orgánica para la Optimización y*



Eficiencia de Trámites Administrativos. (...) Sin perjuicio de lo antes expuesto, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos podrá realizar de oficio la homologación de denominación y requisitos correspondientes a los trámites administrativos llevados a cabo por los Registro de la Propiedad y Registro de la Propiedad con funciones y facultades de Registros Mercantiles a nivel nacional, conforme a los parámetros de priorización establecidos por el organismo rector de simplificación de trámites”

Que, mediante Oficio Nro. DINARDAP-CGRS-2020-0043-OF se solicitó a los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil lo siguiente: *“Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2020, de fecha 30 de abril de 2020, que regula "LA NORMA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIONES Y CERTIFICACIONES DE ACTOS Y CONTRATOS EN LÍNEA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD CON FUNCIONES Y FACULTADES DE REGISTRO MERCANTIL A NIVEL NACIONAL", y continuar con la homologación de los requisitos de los trámites que realizan los Registros de la Propiedad, solicito se sirva señalar los demás trámites que en materia de Propiedad realizan en cada uno de sus Registros; así como, los requisitos necesarios de conformidad con la Ley”*

Que, mediante informe anexo al Memorando Nro. el Director de Normativa manifiesta: *“En suma, el proceso de homologación de requisitos constituye un procedimiento por el cual se busca lograr certeza jurídica para los ciudadanos en la solicitud de los trámites de inscripción y certificación y asegurar que los Registros de la Propiedad soliciten exclusivamente lo que establece las normas jurídicas para cumplir con las finalidades de la inscripción de (i) servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; (ii) dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y (iii) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse”*

Que, mediante Acuerdo Ministerial No.- 023-2017 del 18 de octubre de 2017, el entonces Ministro de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, designó a la Magíster Lorena Naranjo Godoy, como Directora Nacional de Registro de Datos Públicos;

En ejercicio de las facultades que le otorga la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su Reglamento de aplicación,

RESUELVE:

NORMA QUE HOMOLOGA LOS REQUISITOS Y DENOMINACIÓN DE TRÁMITES DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Artículo 1. Objeto.- La presente Resolución tiene por objeto homologar la denominación y requisitos de los trámites llevados a cabo por los Registro de la Propiedad y Registro de la Propiedad con funciones y facultades de Registros Mercantiles a nivel nacional dentro los procedimientos de inscripción de actos o contratos que por su naturaleza jurídica requieren del cumplimiento de dicha solemnidad.

Artículo 2. Ámbito.- La presente Resolución será aplicable a los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil a nivel nacional.

Artículo 3. Homologación de Requisitos.- Los requisitos para los trámites de inscripción y certificación que se podrán exigir al ciudadano son:

1. Permuta

1.1 Legitimación:

- a. Si los comparecientes son personas naturales:
 - a.1. Escritura Pública de Permuta.
- b. Si los comparecientes son personas jurídicas:
 - b.1. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
 - b.2. Certificado de Registro Único de Contribuyentes.
 - b.3. Autorización de los socios o accionistas de la Compañía.

1.2 Demás requisitos:

- c. Certificado de Gravamen de los bienes objetos del contrato otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón donde se encuentran inscritos dichos bienes.
- d. Comprobante de Pago del impuesto de alcabalas y/o plusvalía de ser el caso.
- e. Si la permuta es de bienes inmuebles de menores de edad, se debe adjuntar la autorización judicial debidamente ejecutoriada.

2. Dación en Pago:

2.1 Legitimación

- a. Si los comparecientes son personas naturales:
 - a.1. Escritura Pública de transferencia de bienes inmuebles.
- b. Si los comparecientes son personas jurídicas:
 - b.1. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
 - b.2. Certificado de Registro Único de Contribuyentes.
 - b.3. Autorización de los socios o accionistas de la Compañía.

2.2 Demás requisitos:

- c. Certificado de Gravamen de los bienes objetos del contrato otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón donde se encuentran inscritos dichos bienes.

- d. Comprobante de Pago del impuesto de alcabalas.
- e. Si la dación en pago es de bienes inmuebles de menores de edad, se debe adjuntar la autorización judicial debidamente ejecutoriada.

3. Adjudicación

3.1. Resolución de Adjudicación de Cooperativas de Vivienda

- a. Escritura pública de adjudicación de inmueble

3.2. Adjudicación y Participación Municipal

- a) Resolución Municipal de Adjudicación

3.3. Adjudicación de Tierras Rurales o Territorios Ancestrales

- a. Providencia o Acto de Adjudicación de la Autoridad Agraria

3.4. Adjudicación por remate

- a. Protocolización de auto de adjudicación judicial del inmueble

4. Partición

4.1 Partición Extrajudicial

- a. Acta de Partición debidamente protocolizada por notario.
- b. Declaración del impuesto a la Renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones; y su anexo, emitido y sellado por el Servicio de Rentas Internas, de cada heredero que comparece y por cada causante, con el respectivo comprobante de pago de dicho Impuesto.

En el caso de encontrarse en alguna de las causales de exoneración o prescripción, presentar en lugar del requisito previsto en el inciso anterior, el certificado liberatorio por prescripción o exoneración respectiva.

- c. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

4.2 Partición judicial

- a. Sentencia Judicial que contenga la liquidación de la sociedad conyugal.
- b. Declaración del impuesto a la Renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones; y su anexo, emitido y sellado por el Servicio de Rentas Internas, de cada heredero que comparece y por cada causante, con el respectivo comprobante de pago de dicho Impuesto.

En el caso de encontrarse en alguna de las causales de exoneración o prescripción, presentar en lugar del requisito previsto en el inciso anterior, el certificado liberatorio por prescripción o exoneración respectiva.

c. Comprobante de pago del impuesto de alcabala.

5. Liquidación de la Sociedad Conyugal

5.1 Liquidación Extrajudicial

a. Escritura pública de liquidación de la sociedad conyugal, que contenga la razón de no existir oposición.

5.2 Liquidación judicial

a. Sentencia Judicial que contenga la liquidación de la sociedad conyugal.

6. Constitución de Usufructo

- a. Escritura Pública de Constitución de Usufructo
- b. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas.

7. Constitución de uso y habitación

- a. Escritura de Constitución de Uso o Habitación
- b. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas.

8. Regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privadas

8.1. Si no excede el error de medición

a. Acto Administrativo de rectificación.

8.2. Si excede el error de medición.

a. Resolución Administrativa emitida por el GAD Municipal, protocolizada

9. Cancelación o extinción derechos reales de usufructo y uso y habitación

9.1. Cancelación del Usufructo y, Uso y Habitación

- a. Escritura Pública de Cancelación de Usufructo o Uso y Habitación
- b. En caso de tratarse de cancelación por la vía judicial.
- c. Sentencia Ejecutoriada

9.2. Renuncia del usufructo o Uso y Habitación

- a. Escritura Pública de Renuncia de Usufructo o Uso y Habitación

10. Prescripción adquisitiva de dominio

- a. Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio con la razón de ejecutoria
- b. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas.

11. Capitulaciones matrimoniales

- a. Escritura Pública o Acta de capitulaciones matrimoniales

12. Comodato

- a. Escritura Pública de Comodato

13. Fraccionamiento

- a. Escritura de Fraccionamiento.
- b. Autorización del GAD Municipal para Fraccionamiento.

13.1 En el caso de urbanizaciones

- c. Adjuntar adicionalmente, la Autorización y Aprobación protocolizada por Notario Público.

14. Unificaciones

14.1 En el caso de unificación obligatoria.

- a. Resolución de unificación del Gobierno Autónomo Descentralizado.

14.2 En el caso de unificación voluntaria

1. Razón de Inscripción o certificación que avale la inscripción de la unificación voluntaria en el catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado.

15. Insolvencia

- a. Auto Inicial en el que el Juez ordena la formación del concurso e inscripción en el Registro.

16. Aclaratorias, Modificatorias y Rectificadorias

- a. Escritura Pública, Acto o contrato Inicial
- b. Escritura Pública, Acto o contrato de adición, aclaración, modificación o rectificación

17. Constitución de Patrimonio Familiar

- a. Escritura pública de Constitución de Patrimonio Familiar



18. Extinción del Patrimonio Familiar

- a. Acta Notarial de extinción de patrimonio familiar

19. Propiedad Horizontal

- a. Plano General del Edificio Protocolizado por Notario Público
- b. Escritura Pública de constitución de propiedad horizontal
- c. Reglamento Interno de Copropiedad Protocolizado por Notario Público salvo conste en la escritura pública de constitución.

20. Certificado de no poseer bienes

- a. Solicitud de certificado de no poseer bienes.

21. Certificado de Búsqueda

- a. Solicitud de certificado de Búsqueda.

22. Certificado de Gravámenes

- a. Solicitud de certificado de Gravámenes.

23. Transferencia de Bienes Inmuebles por aporte

- a. Escritura Pública de Constitución de Compañía o Aumento de Capital
- b. Certificado de Gravámenes del bien, toda vez que es necesario determinar si no tiene alguna prohibición; y,
- c. Comprobante de pago del Impuesto a Alcabalas, salvo se encuentre en causa de exenciones.

24. Organizaciones Religiosas

- a. Estatuto de creación aprobado por la Secretaría de Derechos Humanos.

25. Reforma al Reglamento Propiedad Horizontal

- a. Documento que contiene la reforma con el acta de aprobación por parte de la Asamblea de copropietarios.

26. Embargos

- a. Providencia Judicial u Orden de Ejecutor de Coactivas, que contenga la disposición de embargo.

27. Prohibición de enajenar

- a. Disposición Judicial o Administrativa que contenga la prohibición de enajenar.

28. Demandas

- a. Providencia o Auto de Calificación de la Demanda a través de la cual se ordena su inscripción.

29. Cancelaciones de Demandas, Gravámenes, Limitaciones al Dominio

- a. Sentencia Judicial ejecutoriada que disponga la cancelación de las inscripciones de Demandas, Gravámenes, Limitaciones al Dominio.

30. Resciliación

- a. Escritura Pública de Resciliación

31. Amojonamiento, Deslinde o rectificación de Linderos

31.1 Procedimiento Notarial

- a. Acta Notarial en donde se establecen los linderos, deslindes o amojonamientos.

31.2 Procedimiento Judicial

- a. Sentencia Judicial ejecutoriada en donde se establecen los linderos, deslindes o amojonamientos.

32. Servidumbres

- a. Escritura Pública de Servidumbre

33. Expropiación

33.1 En el caso de darse un acuerdo.

- a. Escritura Pública que contiene el acuerdo de justo precio y transferencia del bien inmueble.

33.2 En el caso de no darse acuerdo.

- a. Acto Administrativo ordenando la expropiación.

33.3 En el caso de darse una impugnación judicial

- a. Sentencia ejecutoriada y protocolizada ante Notario Público.

34. Declaratoria de Utilidad Pública

- 34.1. Acto Administrativo de Declaratoria de Utilidad Pública.

35. Interdicción

35.1 Interdicción Provisional:

- a. Providencia judicial de declaratoria de interdicción provisional

35.2 Interdicción Definitiva:

- a. Sentencia ejecutoriada de declaratoria de interdicción.



36. Anticresis

- a. Escritura Pública de Anticresis

37. Emancipación:

37.1 Emancipación Voluntaria:

- a. Escritura Pública que contenga la protocolización de la publicación de la autorización.

37.2. Emancipación Judicial:

- a. Sentencia protocolizada (en el caso de emancipación judicial)

38. Partición Administrativa:

- a. Acto Administrativo de Declaratoria de Partición Administrativa.

39. Reversión

39.1 En sede administrativa

- a. Acto o Resolución de Reversión

39.2 En sede Judicial

- a. Sentencia Ejecutoriada.

40. Revocatoria de Actos Administrativos.

40.1 Revocatoria de Actos Favorables

- a. Sentencia Ejecutoriada con la revocatoria del Acto

40.2 Revocatoria de Actos Desfavorables

- a. Acto o Resolución de revocatoria

41. Revocatoria de Donaciones

- a. Escritura Pública de Revocatoria de Donación

42. Revocatoria de Emancipación

- a. Sentencia ejecutoriada de revocatoria de emancipación.

43. Cesión de Derechos, Créditos o Acciones Hereditarias

- a. Escritura Pública de Cesión de derechos, créditos o acciones.

44. Compraventa de Faja de terreno

- a. Acta de subasta pública o Acto administrativo correspondiente que adjudica la faja de terreno.

45. Transferencia de bienes inmuebles al beneficiario de un fideicomiso

- a. Escritura Pública de Transferencia de dominio al beneficiario de un fideicomiso mercantil.
- b. Comprobante de pago de impuesto de alcabala.

46. Reforma de Estatutos, cambio de directiva o representante legal de Organizaciones Religiosas

- a. Acto mediante el cual la Secretaría de Derechos Humanos o quien haga sus veces ordene al Registro de la Propiedad la modificación.

Artículo 4.- Actos o contratos de bienes inmuebles bajo el régimen de Propiedad Horizontal.- Para el caso de actos o contratos que produzcan la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para la inscripción en el Registro de la Propiedad o Registro de la Propiedad con funciones y facultades de Registros Mercantiles.

Artículo 5.- Bienes Mostrencos.- Corresponde a cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano según sea el caso, el determinar los requisitos de inscripción de los bienes mostrencos en función a lo determinado en cada ordenanza municipal o metropolitana.

Artículo 6.- Para el caso de las Adjudicación o transferencias de dominio celebradas conforme la Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los Moradores y Posesionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo, se podrán exigir al ciudadano los siguientes requisitos:

- a. Resolución de Adjudicación o la escritura pública de transferencia de dominio.
- b. Certificado de bienes.

Artículo 7.- Requisitos Adicionales.- En ningún caso los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil podrán solicitar requisitos adicionales a los establecidos en la presente Resolución o en normativa emitida por una autoridad legalmente habilitada para hacerlo.

En virtud de lo anterior, en el caso de que por disposiciones de una norma clara, previa y pública se establezcan la supresión, modificación o inclusión de nuevos requisitos para los trámites de inscripción y certificación previstos en la presente Resolución, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos de oficio o a petición de parte, realizará la homologación de dichos requisitos.

DISPOSICIÓN GENERAL



PRIMERA.- El cumplimiento de la presente Resolución, estará sujeto a los procedimientos de vigilancia y control que corresponden a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos conforme a las atribuciones que son consignadas en el artículo 31, numeral 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

SEGUNDA.- A más de los requisitos establecidos en la presente Resolución, los procesos de inscripción y certificación se encontrarán sujetos a aquellos requisitos adicionales que sean establecidos por cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, dentro del ejercicio de las competencias asignadas por la Constitución de la República y la ley.

Dicho particular deberá ser puesto en conocimiento del Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información para la correspondiente inclusión de los requisitos en la Plataforma Tecnológica GOB.EC.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Los Registros de la Propiedad y Registros de la propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil deberán en el término de 30 días contados a partir de la publicación de la presente Resolución en el Registro Oficial, integrarse al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos conforme lo establece la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, el 27 de Julio de 2020.

Mgs. Lorena Naranjo Godoy

DIRECTORA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS