

POR QUE CAMBIAR EL REGISTRO DE LAS PROPIEDADES DE LO PERSONAL A LO PÚBLICO

ANTECEDENTES:

- Que, la misma Constitución en el artículo 264, establece que los gobiernos municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales, en concordancia con lo que determina el numeral 9 IBIDEM, que dice administraran los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Qué el Art. 55 en coordinación con el Art. 142 del COOTAD indica lo siguiente: La administración de los registros de la propiedad de cada Cantón corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y a 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 fijaran por parte de los respectivos gobiernos municipales.

En el País no se lleva un sistema de codificación única a nivel nacional, la identificación predial en los Registros de la Propiedad se basan en un folio personal, no en el real y no existe conexión entre los registros de la propiedad a nivel nacional.

Entonces podemos decir que dentro de un sistema de información predial e necesario la aplicación de un registro de la propiedad que conforme una red de información con todos los registros de la propiedad del país.

En el Ecuador el registro inmobiliario se inicializa en el año 1829 con la expedición del reglamento de inscripciones y registro, el mismo que rige hasta la actualidad.

En 1966 se publica la ley de Registro, derogada por la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 1979, en vigencia desde febrero de 1980, que figura hasta en momento como norma básica y central para el registro.

FUNCION DE LOS REGISTRADORES: se encargan de la inscripción de instrumentos públicos, títulos u otros documentos en los registros que sirve para establecer:

- La tradición del dominio
- Dar publicidad a los actos de dominio o delimitación de los bienes; y
- Garantizar la autenticidad y seguimiento de los documentos registrados.

QUE DICE LA CONSTITUCION ACTUAL SOBRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Estable que actualmente los registros serán coadministrados por los **Municipios** y el Gobierno Central y manda que en un plazo determinado se establezcan el sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales. Principalmente en los registros civil, mercantil y de la propiedad

INICIATIVA DEL PROYECTO: ING. MARIO ROBALINO

DESVENTAJAS DE QUE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FUNCIONE COMO EN LA ACTUALIDAD:

DESVENTAJAS
ES UN FOLIO PERSONAL QUE MANEJA DOCUMENTOS PÚBLICOS
NO SIEMPRE PERMITE DETERMINAR LA FUENTE DEL TITULO
NO PERMITE DETERMINAR LOS LINDEROS GEOREFERENCIADOS
INSCRIPCIONES ACTUALES EN LOS REGISTROS NO SON CONFIABLES CON RELACIÓN A LA TENENCIA DE LA TIERRA
INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS EN LOS REGISTROS ES ESCASA E IMPRECISA, DEFINEN UNA PARROQUIA DE POSIBLE UBICACIÓN DE UN PREDIO
IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS QUE FUNGEN DE PROPIETARIOS ES IMPRECISA
LAS INSCRIPCIONES SON CRONOLÓGICAS SIN TOMAR EN CUENTA ANTERIORES PROCESOS POR TANTO NO SE PUEDE ASEGURAR SI ESTÁN O NO VIGENTES
ÁREAS DE PREDIOS, CABIDAS Y LINDEROS IMPRECISOS LO QUE PRODUCE DISCREPANCIAS CON DOCUMENTO LEGALES
PARTE DEL PROBLEMA PROVIENE DE LAS MINUTAS DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO, DE LAS NOTARIAS QUE CUMPLEN REQUISITOS LEGALES PERO NO REQUISITOS TÉCNICOS
FIJACIÓN ESPECIAL DE ARANCELES POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON BENEFICIO PERSONAL
EL MUNICIPIO NO PUEDE ASIGNAR DERECHOS Y CONCESIONES DE SERVICIOS BÁSICOS A LOS PREDIOS
EL MUNICIPIO NO PUEDE COBRAR DE MANERA JUSTA LOS IMPUESTOS PREDIALES
EL MUNICIPIO NO PUEDE PLANIFICAR ADECUADAMENTE EL USO DEL SUELO NI ES POSIBLE PLANTEAR PRIORIDADES EN LA SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS
GESTIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INDEPENDIENTE DE LAS DECISIONES MUNICIPALES

VENTAJAS QUE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PASE HACER ADMINISTRADA POR LA MUNICIPALIDAD MEDIANTE ALGUNA FIGURA LEGAL

VENTAJAS
FOLIO DE DOCUMENTOS QUE PERTENECEN AL ESTADO Y AL GOBIERNO CANTONAL
PERMITIRÍA OBTENER CLARAMENTE LA SECUENCIA DE CADA TITULO
LOS LIMITES GEOREFERENCIADOS DETERMINAN UNA POSICIÓN GEOGRÁFICA ÚNICA
INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS SERÁ CRUZADA A NIVEL NACIONAL
INFORMACIÓN RECOPIADA PARA CADA PREDIO, COMPLETA Y VALIDAD A TRAVÉS DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN.
PERSONAS DEFINIDAS COMO PROPIETARIOS PLENAMENTE IDENTIFICADAS
INSCRIPCIONES PLENAMENTE TOMADAS EN SECUENCIA, DETERMINANDO UNA SECUENCIA LÓGICA
SUPERFICIES O CABIDAS O LINDEROS CRUZADOS CON LA INFORMACIÓN LEGAL

INICIATIVA DEL PROYECTO: ING. MARIO ROBALINO

	DETERMINAN UNA SITUACIÓN GEOMÉTRICA PRECISA DEL PREDIO
	BASE DE DATOS QUE PERMITA CRUZAR INFORMACIÓN CON NOTARIAS MINIMIZANDO DISCREPANCIAS ENTRE LO TÉCNICO Y LO LEGAL
	FUNCIÓN DE ARANCELES MEDIANTE UNA NORMATIVA ESPECIFICA EN BENEFICIO DE LA COLECTIVIDAD
	ASIGNACIÓN MUNICIPAL DE DERECHOS Y CONCIONES DE SERVICIOS BÁSICOS A LOS PREDIOS
	COBRO JUSTO DE LOS IMPUESTOS PREDIALES
	MUNICIPIO PUEDE DE MEJOR MANERA FIJAR EL USO DEL SUELO Y PLANTEAR POR PRIORIDADES LA SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS EN SU JURISDICCIÓN
	INFORMACIÓN RECOPIADAS EN FORMATOS ESTÁNDAR ACOPLADOS AL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN
	CRUCE DE DATOS DE FORMA PERMANENTE

LO QUE LE COMPETE AL CATASTRO:

- Levantamiento de información predial
- Información de valoración
- Levantamiento de información legal del predio

LO QUE LE COMPETE AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Información técnica
- Información legal
- Transferencia de dominio

FUNCIONES QUE HARÍA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (MUNICIPAL):

- TRANSACCIONES DE INSCRIPCIONES CERTIFICADOS
- CONSULTAS POR VARIOS CRITERIOS ALFA NUMÉRICOS Y GRAFICO
- ADMINISTRACIÓN Y PARÁMETRO
- CREACIÓN DE PLANTILLAS
- HISTORIA DE DOMINIO DEL PREDIO
- CONTROL DE LIBROS DE REPERTORIO
- ÍNDICES
- EMISIÓN DE FACTURAS
- EMISIÓN DE REPORTES VARIOS
- CRUCE DE INFORMACIÓN.

INICIATIVA DEL PROYECTO: ING. MARIO ROBALINO