

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0021-OF

Quito, D.M., 07 de enero de 2020

Asunto: ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante Oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2019-0290-ME de 18 de diciembre de 2019, el abogado Martín Enríquez Castro, Registrado de la Propiedad (E) remitió el proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LOS ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” con la finalidad de que se acoja la iniciativa legislativa.

Con el antecedente mencionado, informo a Usted que asumo la iniciativa legislativa de dicho proyecto de ordenanza a efectos de que la misma sea puesta en conocimiento de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación conjuntamente con los informes anexos a este documento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Jorge Homero Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

- Proyecto Aranceles RPropiedad UIO 2020 v2-2.docx
- Informe jurídico.pdf
- informe_económico_impacto_de_aplicación_de_reforma_a_tabla_de_aranceles_10%_final-signed-1.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0021-OF

Quito, D.M., 07 de enero de 2020

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Freddy Wladimir Erazo Costa	fwec	AM-AA	2020-01-07	
Aprobado por: Jorge Homero Yunda Machado	JY	AM	2020-01-07	

INFORME ECONÓMICO DEL IMPACTO DE APLICACIÓN DE REFORMA A LA TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

I. ANTECEDENTES.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 090 de 27 de junio de 2011, se expide la tabla de aranceles por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Ordenanza No. 185 de 23 de febrero de 2012, se reforma la Ordenanza No. 090, sustituyendo la tabla de aranceles y tarifas.

La Ordenanza Metropolitana No. 090, en su artículo 6 señala que *“Los aranceles o tarifas correspondientes a servicios de registro y certificación que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, serán revisadas y expedidas para cada ejercicio fiscal.”*

Mediante Edición Especial de Registro Oficial, No. 902 de 7 de mayo de 2019, se publica el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito 2019, el cual mantiene los valores de la Ordenanza Metropolitana 090 y 185; sin embargo, deroga las ordenanzas citadas.

El Art. 2 de la Resolución No. DMF-2011-001-emitada por la Dirección Metropolitana Financiera el 12 de octubre de 2011, determina que *“La administración de los aranceles, le corresponde a la Dirección Metropolitana Financiera, conforme a la delegación contenida en la Resolución de Alcaldía No. A088 de 19 de diciembre de 2006, por ser los aranceles o tarifas ingresos no tributarios”*.

II. BASE LEGAL

El Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial determina las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre las que esta el literal e) *“Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;”*.

El Art. 87 del citado código orgánico determina las funciones del Concejo Metropolitano, entre las que está el literal c) *“Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;”*.

El Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial señala que *“Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*

Cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, cualquiera sea el modelo de

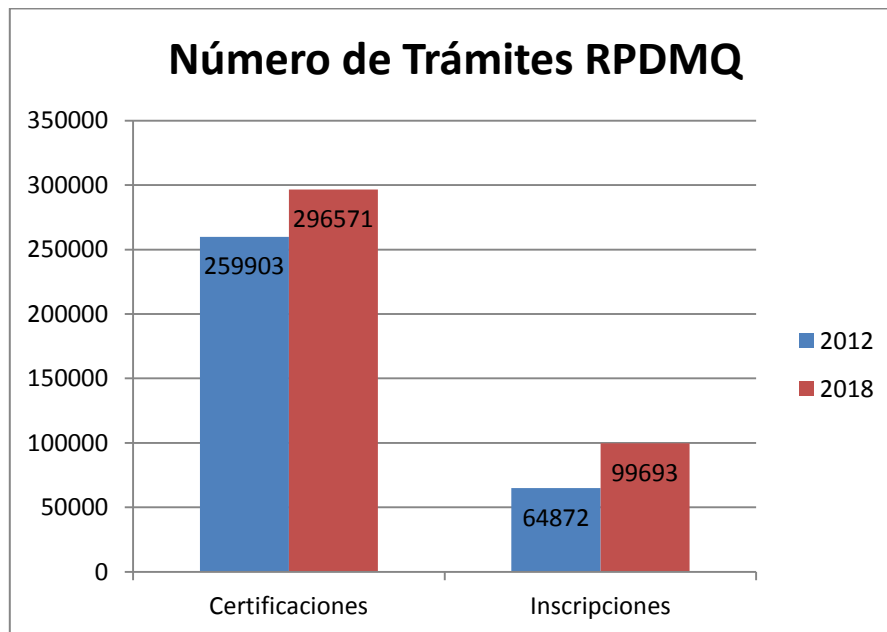
gestión o el prestador del servicio público, esta prestación patrimonial será fijada, modificada o suprimida mediante ordenanza.

Los municipios aplicarán obligatoriamente las contraprestaciones patrimoniales que hubieren fijado para los servicios públicos que presten, aplicando el principio de justicia redistributiva. El incumplimiento de esta obligación podrá ser causal de destitución de los funcionarios responsables (...)”

III. ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano ha mantenido las tarifas y tasas por los servicios que presta desde el año 2012, sin embargo, debe adquirir suministros: materiales de oficina, toners, repuestos, etc. y pagar por servicios recibidos: arriendo, limpieza, seguridad, mantenimiento, etc. que se incrementan año tras año.

El número de trámites ha aumentado, el número de servidores municipales se ha mantenido constante, lo que implica un incremento de suministros de oficina, consumibles material de impresión y capacidad de almacenamiento; situación que ocasiona necesidad de renovar equipos, mejorar el sistema, y aumentar seguridad; reflejado en mayor necesidad de recursos y mayor carga de trabajo para los servidores, que ven incrementada la asignación de trabajo, laborando incluso fuera de la jornada de trabajo para cumplir con la entrega de productos en el plazo establecido.

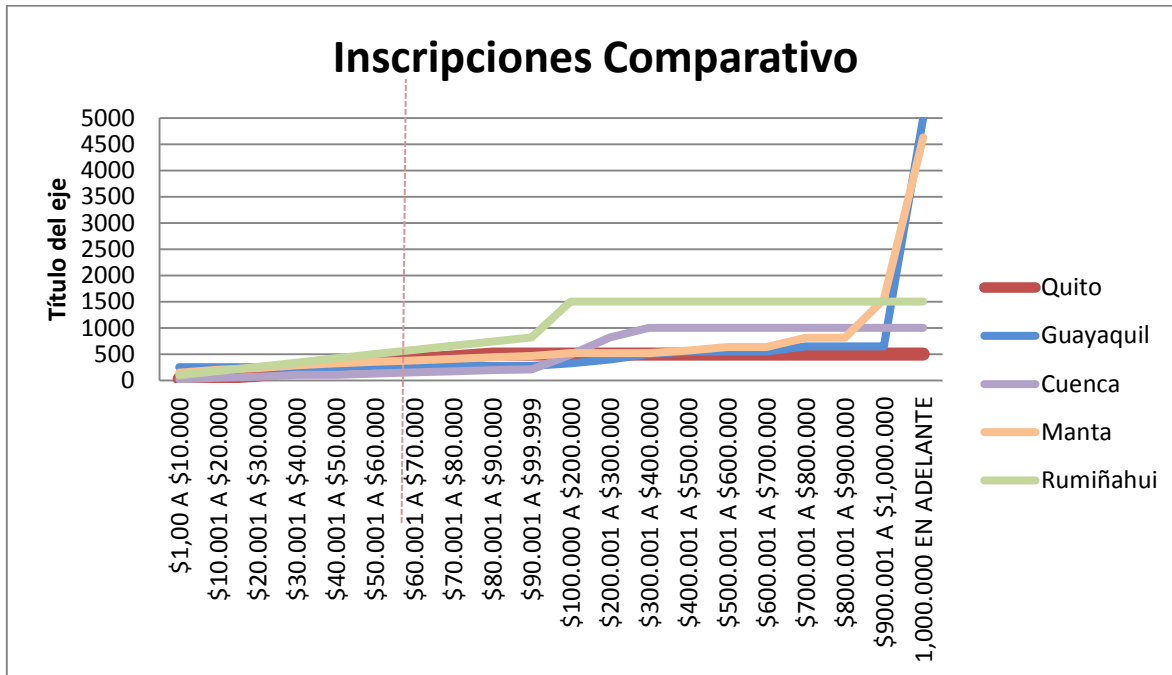


CUADRO 1

INSCRIPCIONES

Para evaluar la factibilidad de modificar la tabla de aranceles del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, que consta en el Código Municipal para el Distrito

Metropolitano de Quito 2019, se efectuó un comparativo de tarifas y tasas que cobran Registros de la Propiedad de otras ciudades importantes del país, con el objetivo de determinar las tarifas del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito frente a Registros de la propiedad de Guayaquil, Rumiñahui, Manta y Cuenca.

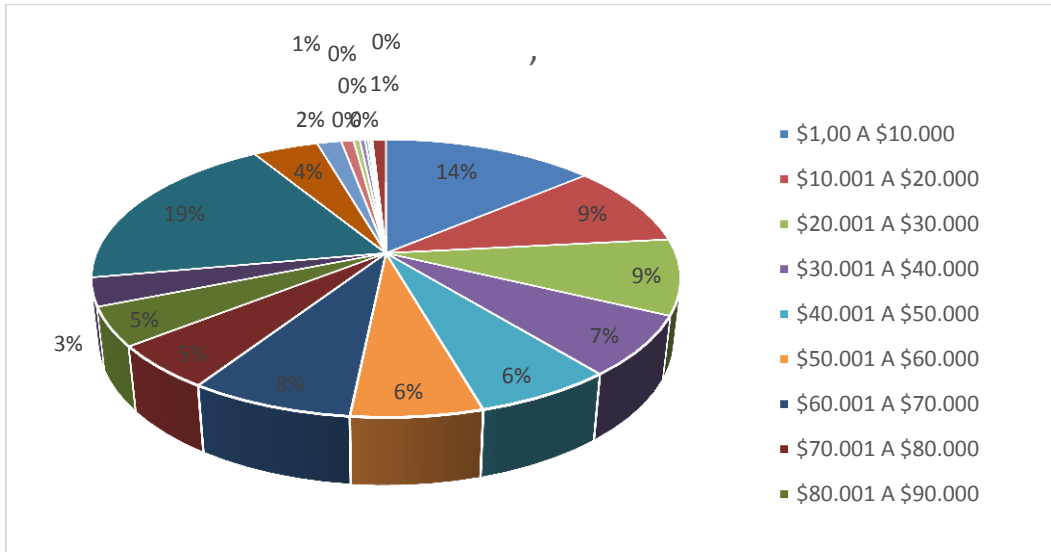


CUADRO 2

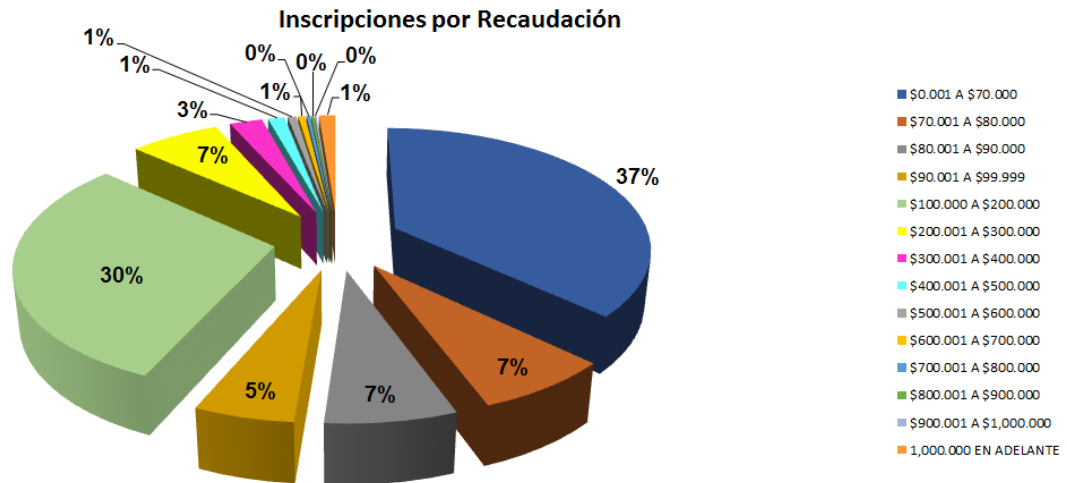
Cuantía	Quito	Guayaquil	Cuenca	Manta	Rumiñahui
\$0,01 A \$10.000,00	35	253,73	22,92	146,68	100
\$10.000,01 A \$20.000,00	50	253,73	49,68	204,58	180
\$20.000,01 A \$30.000,00	100	253,73	68,37	231,6	260
\$30.000,01 A \$40.000,00	200	253,73	107,6	289,5	340
\$40.000,01 A \$50.000,00	300	253,73	108,44	328,1	420
\$50.000,01 A \$60.000,00	350	275	129,82	355,12	500
\$60.000,01 A \$70.000,00	400	275	152,1	382,14	580
\$70.000,01 A \$80.000,00	500	275	175,29	413,02	660
\$80.000,01 A \$90.000,00	875	275	199,37	440,04	740
\$90.000,01 A \$99.999,99	1250	275	211,2	463,2	820
\$100.000 A \$200.000,00	1625	325	490,99	521,1	1500
\$200.000,01 A \$300.000,00	2000	400	818,41	521,1	1500
\$300.000,01 A \$400.000,00	2375	500	1000	521,1	1500
\$400.000,01 A \$500.000,00	2750	550	1000	571,28	1500
\$500.000,01 A \$600.000,00	3125	550	1000	636,9	1500
\$600.000,01 A \$700.000,00	3500	550	1000	636,9	1500
\$700.000,01 A \$800.000,00	3875	650	1000	810,6	1500
\$800.000,01 A \$900.000,00	4250	650	1000	810,6	1500
\$900.000,01 A \$1.000.000,00	4625	650	1000	1544	1500
1,000.000,01 EN ADELANTE	5000	5000	1000	4632	1500

CUADRO 3

En el caso de inscripciones, el 19% se concentran en la cuantía de 100.000 a 200.000 USD, que constituyen el 30% de la recaudación de inscripciones.



CUADRO 4 * Datos 2018



CUADRO 5 * Datos 2018

Al revisar los cuadros se puede verificar que en el caso de inscripciones, las tarifas que paga el usuario de Quito son relativamente menores frente a las tarifas que cobran las demás entidades por sus servicios registrales. También se evidencia que debido al límite de 500,00 USD, no se afecta en la misma proporción al ciudadano que requiere inscribir un inmueble de \$100.000,00 USD frente al que requiere inscribir uno de \$1'000.000,00 USD; ya que los dos pagarían 500,00 USD.

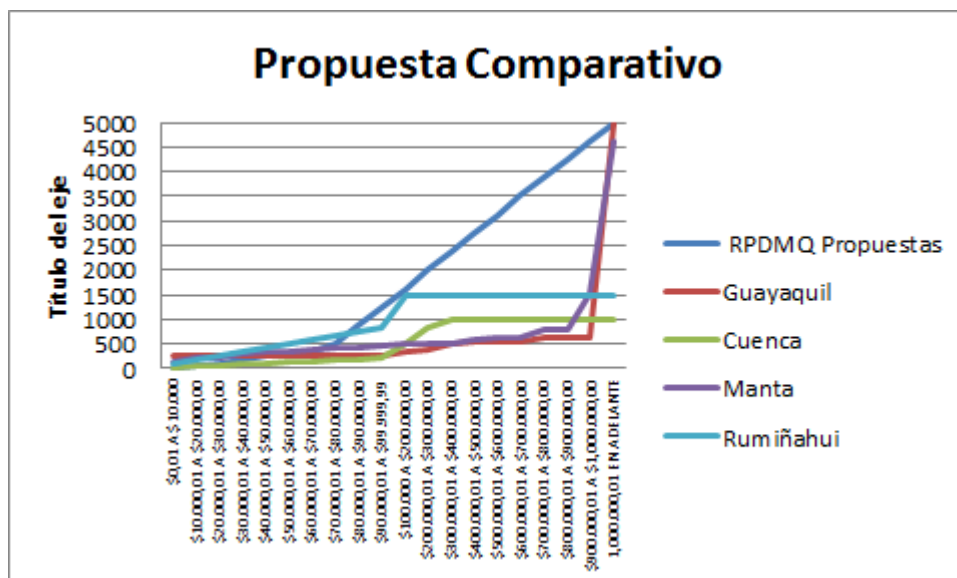
Por ello, se ha considerado reducir en un 10% los valores que se recaudan actualmente para los inmuebles de hasta 70.000 USD, considerando que hasta este monto se encuentran las viviendas de interés social conforme a una escala actualizada y a partir de este valor, aplicar el incremento

en la tabla de inscripciones, aumentando el techo de 500,00 USD a 5.000,00 USD, conforme a la siguiente propuesta:

CUADRO 6

Cuantía	RPDMQ Actual	RPDMQ Propuestas
\$0,01 A \$10.000	35	31,5
\$10.000,01 A \$20.000,00	50	45
\$20.000,01 A \$30.000,00	100	90
\$30.000,01 A \$40.000,00	200	180
\$40.000,01 A \$50.000,00	300	270
\$50.000,01 A \$60.000,00	350	315
\$60.000,01 A \$70.000,00	400	360
\$70.000,01 A \$80.000,00	450	500
\$80.000,01 A \$90.000,00	500	875
\$90.000,01 A \$99.999,99	500	1250
\$100.000 A \$200.000,00	500	1625
\$200.000,01 A \$300.000,00	500	2000
\$300.000,01 A \$400.000,00	500	2375
\$400.000,01 A \$500.000,00	500	2750
\$500.000,01 A \$600.000,00	500	3125
\$600.000,01 A \$700.000,00	500	3500
\$700.000,01 A \$800.000,00	500	3875
\$800.000,01 A \$900.000,00	500	4250
\$900.000,01 A \$1.000.000,00	500	4625
1.000.000,01 EN ADELANTE	500	5000

La propuesta de ser implementada, al analizarse en comparación con los demás registros que se habían considerado, se reflejaría en el siguiente cuadro:



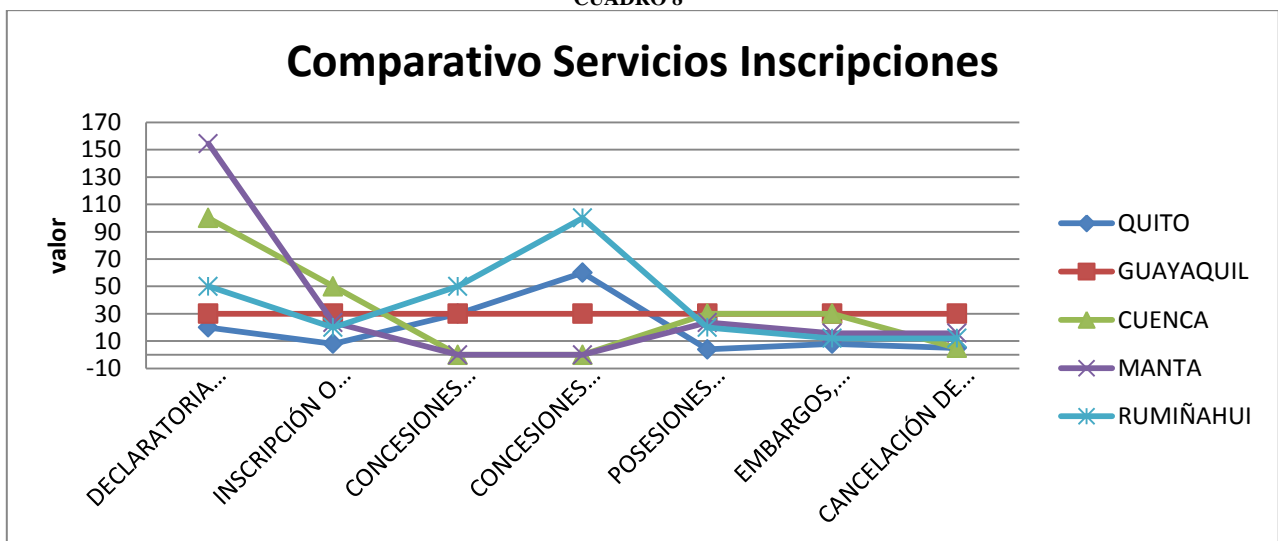
CUADRO 7

La propuesta de tarifas considera que a mayor cuantía del inmueble, mayor sea el pago por la inscripción y se reduce para quienes inscriben inmuebles cuyo valor es inferior a 70.000,00 USD; considerando que quienes adquieren vivienda dentro del rango del valor de vivienda social reduzcan su pago en un 10%.

Por otro lado, se efectúa el análisis de los servicios registrales relacionados a inscripciones que se encuentran en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

CUANTÍA	QUITO	GUAYAQUIL	CUENCA	MANTA	RUMIÑAHUI
DECLARATORIA PROPIEDAD HORIZONTAL	20	30	100	154,4	50
INSCRIPCIÓN O CANCELACIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR	8	30	50	23,64	20
CONCESIONES MINERAS EXPLORACIÓN	30	30			50
CONCESIONES MINERAS EXPLOTACIÓN	60	30			100
POSESIONES EFECTIVAS	4	30	30	23,64	20
EMBARGOS, DEMANDAS, SENTENCIAS, INTERDICIONES, PROHIBICIONES JUDICIALES DE ENAJENAY Y SUS	8	30	30	15,76	12
CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES	5	30	5	15,76	12

CUADRO 8

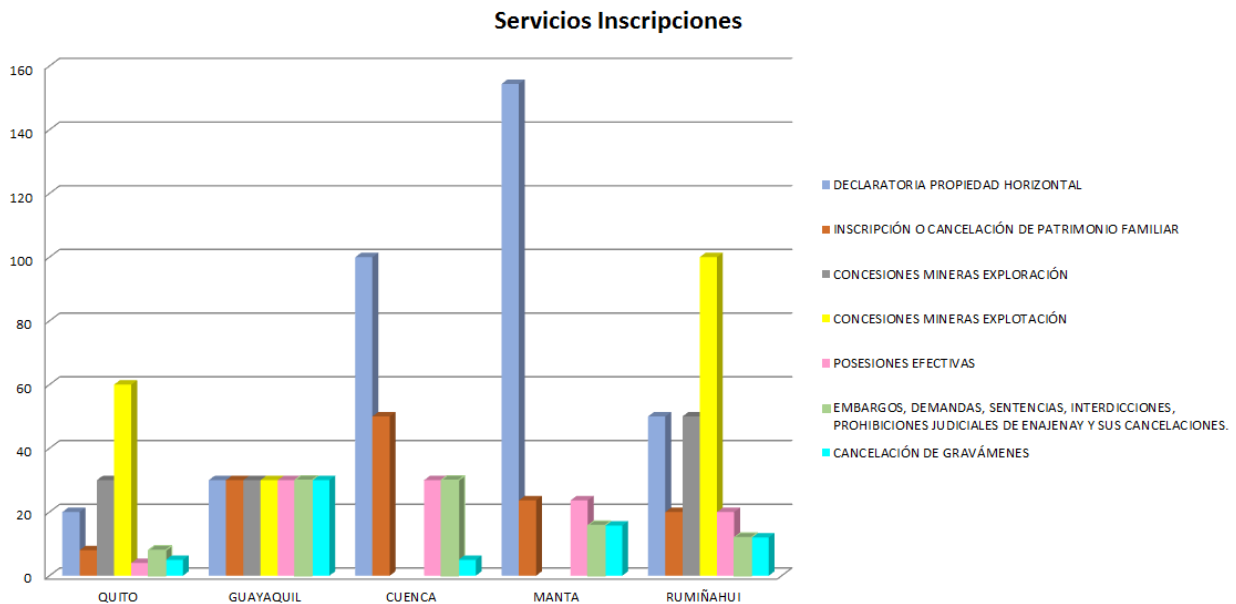


CUADRO 9

Una vez efectuado el análisis comparativo, se propone la siguiente tabla, manteniendo los valores conforme los demás Registros de la Propiedad:

CUANTÍA	QUITO	GUAYAQUIL	CUENCA	MANTA	RUMIÑAHUI
DECLARATORIA PROPIEDAD HORIZONTAL	30	30	100	154,4	50
INSCRIPCIÓN O CANCELACIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR	20	30	50	23,64	20
CONCESIONES MINERAS EXPLORACIÓN	30	30			50
CONCESIONES MINERAS EXPLOTACIÓN	60	30			100
POSESIONES EFECTIVAS	20	30	30	23,64	20
EMBARGOS, DEMANDAS, SENTENCIAS, INTERDICIONES, PROHIBICIONES JUDICIALES DE ENAJENAY Y SUS CANCELACIONES.	12	30	30	15,76	12
CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES	10	30	5	15,76	12

CUADRO 10



CUADRO 11

Cabe señalar que el pago de inscripciones de inmuebles no se realiza de forma periódica, sino únicamente cuando existen movimientos registrales, como en el caso de una adquisición de inmueble o en el caso de una herencia.

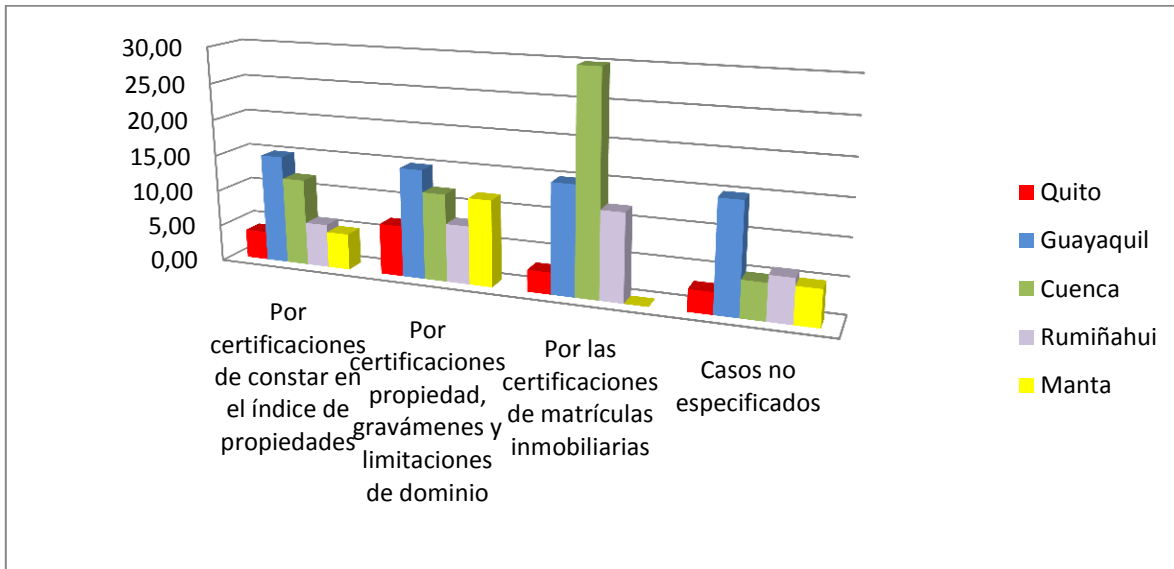
En el caso de constructores, el valor de este rubro se considera dentro de los trámites administrativos que paga el propietario, por lo que al trasladarlo al usuario final, no tiene afectación para la empresa inmobiliaria.

CERTIFICACIONES

En el caso de certificaciones, se efectuó también el análisis comparativo con los Registros de la Propiedad de Guayaquil, Cuenca, Manta y Rumiñahui:

Servicio	Quito	Guayaquil	Cuenca	Rumiñahui	Manta
Por certificaciones de constar en el índice de propiedades	4,00	15,00	12,00	6,00	5,00
Por certificaciones propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio	7,00	15,00	12,00	8,00	11,82
Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias	3,00	15,00	30,00	12,00	
Casos no especificados	3,00	15,00	5,00	6,00	5,00

CUADRO 12



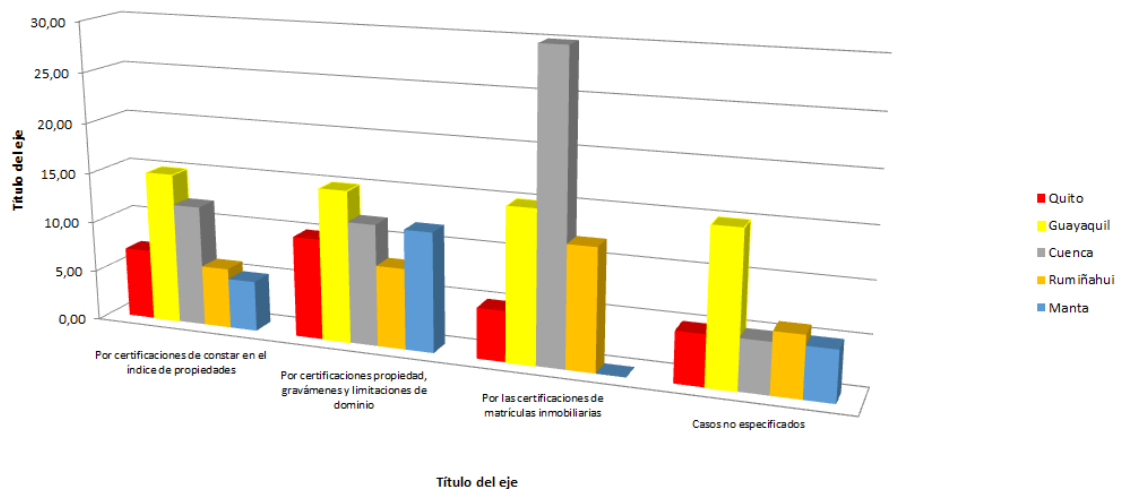
CUADRO 13

De la revisión efectuada, se concluye que el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, es la entidad que mantiene las tarifas más bajas respecto a la emisión de certificados. La emisión de certificados es una actividad que demanda una alta carga de trabajo, ya que el servicio se puede solicitar por internet, por lo que está disponible todo el año; diariamente, se solicitan alrededor de 1.000 certificados en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano.

Las certificaciones constituyen un proceso de menor recaudación frente a las inscripciones; sin embargo, el número de peticiones es alto; por ello, se ha previsto un incremento pequeño en los certificados:

Servicio	Quito	Guayaquil	Cuenca	Rumiñahui	Manta
Por certificaciones de constar en el índice de propiedades	7,00	15,00	12,00	6,00	5,00
Por certificaciones propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio	10,00	15,00	12,00	8,00	11,82
Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias	5,00	15,00	30,00	12,00	
Casos no especificados	5,00	15,00	5,00	6,00	5,00

CUADRO 14



CUADRO 15

Con las tarifas propuestas, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito se mantendría dentro de las entidades registrales con tarifas menores respecto a los servicios similares que ofrecen los Registros de la Propiedad de otras ciudades. Cabe señalar que pese a que ha ido mejorando los tiempos de entrega de certificados, no ha incrementado el valor de los mismos desde el año 2011.

IV. RECAUDACIÓN

Con las tarifas propuestas, se ha efectuado un análisis de la recaudación con base a la recaudación efectiva del año 2018, para establecer la proyección de recaudación para considerar un año presupuestario completo y considerar los descuentos aplicados:

CUANTIA	No. DE CONTRATOS INGRESADOS PAGADOS	% DE PARTICIPACION	VALOR TOTAL COBRADO	TASA PROPUESTA	TOTAL PROYECTADO
\$0,01 A \$70.000,00	24239	0,476%	\$ 11.717.887,27	\$ 360,00	\$ 3.845.832,03
\$70.000,01 A \$80.000,00	2109	2,115%	\$ 841.080,41	\$ 500,00	\$ 989.506,36
\$80.000,01 A \$90.000,00	1841	1,847%	\$ 795.839,54	\$ 875,00	\$ 1.392.719,20
\$90.000,01 A \$99.999,99	1340	1,344%	\$ 606.834,42	\$ 1.250,00	\$ 1.517.086,05
\$100.000,00 A \$200.000,00	7794	7,818%	\$ 3.468.366,07	\$ 1.625,00	\$ 11.272.189,73
\$200.000,01 A \$300.000,00	1743	1,748%	\$ 773.567,98	\$ 2.000,00	\$ 3.094.271,92
\$300.000,01 A \$400.000,00	646	0,648%	\$ 282.423,20	\$ 2.375,00	\$ 1.341.510,20
\$400.000,01 A \$500.000,00	330	0,331%	\$ 143.499,35	\$ 2.750,00	\$ 789.246,43
\$500.000,01 A \$600.000,00	167	0,168%	\$ 74.216,58	\$ 3.125,00	\$ 463.853,63
\$600.000,01 A \$700.000,00	140	0,140%	\$ 58.771,12	\$ 3.500,00	\$ 411.397,84
\$700.000,01 A \$800.000,00	83	0,083%	\$ 33.567,58	\$ 3.875,00	\$ 260.148,75
\$800.000,01 A \$900.000,00	62	0,062%	\$ 23.331,00	\$ 4.250,00	\$ 198.313,50
\$900.000,01 A \$1,000.000,00	50	0,050%	\$ 19.658,01	\$ 4.625,00	\$ 181.836,59
1,000.000,01 EN ADELANTE	363	0,364%	\$ 140.298,15	\$ 5.000,00	\$ 1.402.981,50
	40907		\$ 18.979.340,68		\$ 27.160.893,71
o tasa 10% inmueble hasta USD 70.000					

CUADRO 16

Se efectúa el análisis de la recaudación conforme a los trámites realizados en el año 2019 y el comparativo con la recaudación:

Año 2019						
RANGO	CUANTIA	No. DE CONTRATOS INGRESADOS PAGADOS	% DE PARTICIPACION	VALOR TOTAL COBRADO	TASA PROPUESTA	TOTAL PROYECTADO
1	\$0,01 A \$70.000,00	19319	0,792%	\$ 3.307.322,06	360	\$ 2.505.443,40
2	\$70.000,01 A \$80.000,00	1684	2,092%	\$ 648.018,16	500	\$ 762.374,31
	\$80.000,01 A \$90.000,00	1480	1,838%	\$ 634.410,84	875	\$ 1.110.218,97
	\$90.000,01 A \$99.999,99	1037	1,288%	\$ 449.050,56	1.250	\$ 1.122.626,40
3	\$100.000,00 A \$200.000,00	6172	7,666%	\$ 2.695.836,47	1625	\$ 8.761.468,53
	\$200.000,01 A \$300.000,00	1442	1,791%	\$ 603.995,24	2000	\$ 2.415.980,96
	\$300.000,01 A \$400.000,00	535	0,665%	\$ 217.407,17	2375	\$ 1.032.684,06
	\$400.000,01 A \$500.000,00	256	0,318%	\$ 101.187,69	2750	\$ 556.532,30
4	\$500.000,01 A \$600.000,00	176	0,219%	\$ 65.541,82	3125	\$ 409.636,38
	\$600.000,01 A \$700.000,00	128	0,159%	\$ 43.924,35	3500	\$ 307.470,45
	\$700.000,01 A \$800.000,00	74	0,092%	\$ 25.706,00	3875	\$ 199.221,50
	\$800.000,01 A \$900.000,00	69	0,086%	\$ 27.967,94	4250	\$ 237.727,49
	\$900.000,01 A \$1.000.000,00	58	0,072%	\$ 20.630,00	4625	\$ 190.827,50
5	1,000.000,01 EN ADELANTE	309	0,384%	\$ 98.811,09	5000	\$ 988.110,90
		32739		\$ 8.939.809,39		\$ 20.600.323,13

*Corte a 16 octubre 2019
* Reducción 10% tasas inmuebles hasta 70.000 USD

CUADRO 17

Para el caso de certificaciones, también se evaluaron los escenarios con el año 2018 finalizado y la recaudación en curso del año 2019.

2018										
Servicio	No. DE TRAMITES INGRESADOS PAGADOS	% DE PARTICIPACION	VALOR TOTAL COBRADO	% DE PARTICIPACION	TASA	% AUMENTO DERECHOS	TOTAL	TASA PROPUESTA 1	TOTAL SIN %1	TOTAL
Por certificaciones de constar en el indice de propiedad	70410	23,74%	\$ 285.693,00	12,52%	\$ 4,00	1,01439071	\$ 281.640,00	\$ 7,00	\$ 492.870,00	\$ 499.962,75
Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio	206249	69,55%	\$ 1.939.266,00	85,00%	\$ 7,00	1,34322106	\$ 1.443.743,00	\$ 10,00	\$ 2.062.490,00	\$ 2.770.380,00
En los casos no especificados en la enunciancion anterior	19908	6,71%	\$ 56.629,00	2,48%	\$ 3,00	0,94817829	\$ 59.724,00	\$ 5,00	\$ 99.540,00	\$ 94.381,67
TOTAL	296567		\$ 2.281.588,00				\$ 1.785.107,00		\$ 2.654.900,00	\$ 3.364.724,42

CUADRO 18 * Proyección elaborada por Carlos Viteri, Unidad de Planificación.

2019										
Servicio	No. DE TRAMITES INGRESADOS PAGADOS	% DE PARTICIPACION	VALOR TOTAL COBRADO	% DE PARTICIPACION	TASA	% AUMENTO DERECHOS	TOTAL	TASA PROPUESTA 1	TOTAL SIN %1	TOTAL
Por certificaciones de constar en el indice de propiedad	48987	21,75%	\$ 198.820,00	11,09%	\$ 4,00	1,01465695	\$ 195.948,00	\$ 7,00	\$ 342.909,00	\$ 347.935,00
Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio	160705	71,37%	\$ 1.550.654,00	86,48%	\$ 7,00	1,37843875	\$ 1.124.935,00	\$ 10,00	\$ 1.607.050,00	\$ 2.215.220,00
En los casos no especificados en la enunciancion anterior	15490	6,88%	\$ 43.526,00	2,43%	\$ 3,00	0,9366473	\$ 46.470,00	\$ 5,00	\$ 77.450,00	\$ 72.543,33
TOTAL	225182		\$ 1.793.000,00				\$ 1.367.353,00		\$ 2.027.409,00	\$ 2.635.698,33

CUADRO 19 * Proyección elaborada por Carlos Viteri, Unidad de Planificación.

El incremento en las tarifas a cobrar por parte del Registro de la Propiedad, permitirán que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuente con más recursos para obras y amplíe sus servicios; ya que el excedente de recursos que genera la entidad, se destina a la gestión del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el año 2019, se ha proyectado recaudar 14 millones, sin embargo, una asignación mayor, permitirá mejorar los servicios, reducir tiempo y mejorar el sistema.

El cuadro propuesto para el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito contendría los siguientes valores:

SERVICIO	ARANCEL O TARIFA
Por la inscripción de posesiones efectivas.	20
Por la inscripción de embargos, demandas, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones.	12
Por certificaciones de constar en el índice de propiedades.	7
Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio.	10
Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales.	10
Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias.	5
En los casos no especificados en la enunciación anterior.	5

CUADRO 20

V. PRODUCTOS ADICIONALES

Con el objetivo de evitar tramitadores afuera de las instalaciones de la entidad y con ello, la corrupción, ya que estos ofrecen a los usuarios disminuir los tiempos de espera en la emisión de certificaciones se considera pertinente evaluar la posibilidad de implementar un servicio express para los certificados que no sea de años bajos, con el propósito de que pagando una tarifa mayor se le entregue el certificado el mismo día.

Es decir con un certificado de 10 USD el usuario recibiría su certificado en 5 días, pero con un pago de 25,00 USD, podría entregarse el mismo día, esto con el fin de atender usuarios que requieren el certificado de forma inmediata, evitando que destinen esos recursos tratando de conseguir el servicio de otra forma o caigan en manos de tramitadores, que les entregan incluso documentos falsos.

Adicionalmente, se recomienda que el servicio “manual”, tenga un costo administrativo; ya que cuando las inmobiliarias no desean destinar a su personal para digitar la petición de cada certificado en línea, suelen requerir el ingreso manual; lo que implica que la entidad se queda sin una cajera disponible, para digitar uno a uno los certificados que requiere la inmobiliaria. Esto permitiría que quienes desean pagar 10 USD por el certificado lo hagan en línea y quienes concurren solicitando el ingreso manual, tengan que pagar un valor adicional por el gasto

administrativo que implica destinar una sola persona a digitar uno a uno cada certificado en el sistema, un valor de al menos 5 USD adicionales (50%).

VI. CONCLUSIONES.

- Desde la emisión de la Ordenanza No. 090 en 2011 y la Ordenanza 0185 en 2012, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano no ha efectuado cambios en las tarifas que recauda por concepto de la prestación de servicios registrales.
- El proyecto de modificación de las citadas ordenanzas busca armonizar las tarifas en relación a los servicios que prestan otros Registros de la Propiedad de otras ciudades del país.
- Las modificaciones propuestas a la ordenanza, causarán un impacto mínimo a los usuarios de los servicios registrales, ya que la mayoría de predios que se inscriben bajo la modalidad de cálculo con base a la tabla de tarifas, registran cuantías hasta 70.000 USD, actualmente un 59% de quienes inscriben corresponden a este segmento, cuyas tasas máximas se reducirían.
- Aplicar el proyecto de ordenanza presentado significaría un incremento en la recaudación, mediante el incremento a quienes más tienen al recorrer el techo y que quienes tienen un inmueble con una cuantía mayor, efectúen el pago de un valor mayor; considerando que el pago de los servicios registrales no son pagos periódicos.

VII. RECOMENDACIONES

Una vez efectuado el análisis financiero de la recaudación propuesta, se solicita se efectúe la propuesta de ordenanza desde la Dirección de Asesoría y Control Jurídicos, con el objetivo de remitir al Municipio del Distrito Metropolitano para su evaluación.

Elaborado por:

María Belén Ayala
Directora Administrativa Financiera

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2020-0003-ME

Quito, D.M., 06 de enero de 2020

PARA: Sr. Abg. Santiago Martín Enriquez Castro
Registrador de la Propiedad (E)

ASUNTO: Informe jurídico respecto de aranceles en el Registro de la Propiedad.

Señor Registrador de la Propiedad:

Informo a usted lo expuesto a continuación en relación con los aranceles del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

I. Antecedentes.

Mediante la Ordenanza Metropolitana No. 090, sancionada el 27 de junio de 2011, se expidió la tabla de aranceles por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Los aranceles de la Ordenanza Metropolitana No. 90 fueron modificados por la Ordenanza Metropolitana No. 185, sancionada el 23 de febrero de 2012.

Las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 090 y 188 fueron derogadas por el Código Municipal Para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la Edición Especial del Registro Oficial 902 de 7 de mayo de 2019, que mantuvo los aranceles establecidos en la Ordenanza No. 90 reformada.

II. Fundamento jurídico.

1.1 La Constitución de la República manda lo transcrito a continuación:

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]

5. *Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras . [...]*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2020-0003-ME

Quito, D.M., 06 de enero de 2020

1.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ordena lo siguiente:

Art. 6.- Garantía de autonomía.- Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.

Art. 86.- Concejo Metropolitano.- El concejo metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano. Estará integrado por los concejales o concejalas elegidos por votación popular de conformidad con previsto en la Ley de la materia electoral. El alcalde o alcaldesa metropolitana lo presidirá con voto dirimente.

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;*
- b) Regular, mediante ordenanza metropolitana, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;*
- c) Crear, modificar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;*

Art. 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. [...] Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

Art. 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, cualquiera sea el modelo de gestión o el prestador del servicio público, esta prestación patrimonial será fijada, modificada o suprimida mediante ordenanza.

1.3 La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone lo siguiente:

Art. 33.- [...] En el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste.

1.4 El Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos determina lo transcrito a continuación:

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2020-0003-ME

Quito, D.M., 06 de enero de 2020

Art. 31.- De los aranceles.- [...] Para el caso de las actividades que se realicen en el Registro de la Propiedad, será el Municipio de cada cantón, en base al respectivo estudio financiero, el que establezca anualmente la tabla de aranceles por los servicios que preste.

1.5 El Código Municipal Para el Distrito Metropolitano de Quito establece lo siguiente:

Art. III.5.6.- Revisión anual de la tabla de aranceles o tarifas.- Los aranceles o tarifas correspondientes a servicios de registro y certificación que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, serán revisadas y expedidas para cada ejercicio fiscal.

III. Conclusión.

Con sujeción en la normativa transcrita, y especialmente en lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito establecer anualmente los aranceles por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del cantón, una vez efectuados los estudios correspondientes. En razón de que el análisis y fijación de los aranceles no se habría realizado desde el año 2012, en cumplimiento de las disposiciones aplicables es procedente su determinación.

Atentamente,

Sr. Carlos Ricardo Borja Lopez
DIRECTOR DE ASESORIA Y CONTROL JURIDICO

ORDENANZA No. [...]

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por medio de la Ordenanza Metropolitana Nro. 90, sancionada el 27 de junio de 2011, se establecieron los valores de aranceles por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. A través de la Ordenanza Metropolitana Nro. 185, sancionada el 23 de febrero de 2012, se actualizaron los valores para el año 2012.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, derogó las ordenanzas metropolitanas que constan en su anexo de derogatorias, en el que constan las Ordenanzas Metropolitanas Nros. 90 y 185 de 27 de junio de 2011 y 23 de febrero de 2012 respectivamente, incorporando su texto en el Libro III.5, relativo al presupuesto, finanzas y tributación.

De acuerdo con el art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se establecerá anualmente una tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que presta el registro de la propiedad de cada cantón o distrito metropolitano.

En ese contexto, una vez que el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito ha efectuado el estudio técnico y financiero que sustenta la actualización de los aranceles, que no han sido revisados desde el año 2012, es conveniente proceder con su actualización.

ORDENANZA No. [...]

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. [...] de 2019, expedido por la Comisión de [...].

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador («Constitución»), en el art. 240, indica que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el art. 265 de la Constitución establece que los registros de la propiedad serán administrados de manera concurrente entre el ejecutivo del gobierno nacional y las diversas municipalidades y distritos metropolitanos;
- Que,** de acuerdo con el 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados, y los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales;
- Que,** el COOTAD, en el art. 85, indica que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales;
- Que,** el art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone lo siguiente: "*[e]n el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste*";
- Que,** por medio de la Ordenanza Metropolitana Nro. 90, sancionada el 27 de junio de 2011, se establecieron los valores de aranceles por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y, a través de la Ordenanza Metropolitana Nro. 185, sancionada el 23 de febrero de 2012, se actualizaron los valores para el año 2012;
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, derogó las ordenanzas metropolitanas que constan en su anexo de derogatorias, en el que constan las Ordenanzas Metropolitanas Nros. 90 y 185 de 27 de junio de 2011 y 23 de febrero de 2012 respectivamente, incorporando su texto en el Libro III.5, relativo al presupuesto, finanzas y tributación; y,

Que, es necesario actualizar los valores de aranceles por los servicios de registro y certificación que presta el registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito por no habérselo realizado desde el año 2012.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los arts. 240, 265 de la Constitución de la República, 85 y 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LOS ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 1.- Sustitúyase el Artículo III.5.5 del Libro III.5 "PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN" del Título I "DE LA TABLA DE ARANCELES O TARIFAS POR LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" del Código Municipal Para el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente texto:

"Art. III.5.5.- Tabla de aranceles.- Los aranceles por los servicios de registro y certificación que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito son los que se determinan a continuación:

1. Para el pago del arancel de registro por la calificación e inscripción de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio, y cualquier otro acto similar, el arancel considerará los siguientes rangos:

Rangos	Valor inicial (US\$)	Valor final (US\$)	Arancel de inscripción (US\$)
1	0,01	10.000,00	31,50
2	10.000,01	20.000,00	45,00
3	20.000,01	30.000,00	90,00
4	30.000,01	40.000,00	180,00
5	40.000,01	50.000,00	270,00
6	50.000,01	60.000,00	315,00
7	60.000,01	70.000,00	360,00
8	70.000,01	80.000,00	500,00
9	80.000,01	90.000,00	875,00
10	90.000,01	100.000,00	1.250,00

11	100.000,01	200.000,00	1.625,00
12	200.000,01	300.000,00	2.000,00
13	300.000,01	400.000,00	2.375,00
14	400.000,01	500.000,00	2.750,00
15	500.000,01	600.000,00	3.125,00
16	600.000,01	700.000,00	3.500,00
17	700.000,01	800.000,00	3.875,00
18	800.000,01	900.000,00	4.250,00
19	900.000,01	1.000.000,00	4.625,00
20	1.000.000,01	En adelante	5.000,00

2. Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que ésta comprenda, el arancel será de: US \$ 30,00.

3. Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos y adjudicaciones del INDA el arancel será de: US \$ 20,00.

4. Por el registro de las hipotecas constituidas a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) el arancel será del cincuenta por ciento (50%) de los valores fijados en el numeral 1 de este artículo para la respectiva categoría.

5. Por la inscripción de concesiones mineras de exploración el arancel será de: US \$ 30,00

6. Por las concesiones mineras de explotación el arancel será de: US \$ 60,00.

7. Para el pago de aranceles por registro de la calificación e inscripción de los actos determinados a continuación, incluyendo los rubros de gastos generales el arancel será el que se determina a continuación:

Servicio	Arancel (US\$)
Por la inscripción de posesiones efectivas.	20,00
Por la inscripción de embargos, demandas, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones.	12,00
Por certificaciones de constar en el índice de propiedades.	7,00
Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio.	10,00
Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales.	10,00

<i>Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias.</i>	<i>5,00</i>
<i>En los casos no especificados en la enunciación anterior.</i>	<i>5,00</i>

8. Para los contratos celebrados entre entidades del sector público y personas de derecho privado, regirá el arancel para la categoría que le corresponda de acuerdo con la el numeral 1 de este artículo.

9. En los actos y contratos de cuantía indeterminada, incluyendo hipotecas abiertas, fideicomisos, fusiones, entre otras, se considerará para el cálculo del arancel por el servicio de registro el avalúo comercial municipal de cada inmueble.

10. En las rectificaciones el arancel será de: US \$ 30,00.

Los aranceles fijados en este artículo serán calculados por cada acto o contrato según la escala y cuantía correspondiente, aunque estén comprendidos en un solo instrumento, y en los respectivos títulos de crédito se efectuará el desglose pormenorizado y total de los aranceles que serán pagados por el usuario.

En los casos en que un juez ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador de la Propiedad se negó a efectuar, la inscripción no causará nuevos aranceles.

Los contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán los aranceles establecidos en este artículo.

El Registro de la Propiedad podrá cobrar hasta un valor equivalente al 1% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General por el servicio de entrega puerta a puerta de documentos emitidos dentro del Distrito Metropolitano de Quito, cuando el usuario voluntariamente solicite este servicio, en los términos y bajo las condiciones establecidas por el Registrador de la Propiedad y el Director Metropolitano Financiero, para cuyo efecto dichos funcionarios dictarán la resolución o resoluciones correspondientes."

Disposición Final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con los arts. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y 16 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el [...]de 2020.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, [...]

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada [...]de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

Lo Certifico. - Distrito Metropolitano de Quito,

Ab. Damaris Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)