



Circular Nro. DINARP-DINARP-2026-0001-C

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

Asunto: Directrices sobre inscripciones relativas al Decreto Ejecutivo No. 306

De mis consideraciones:

Antecedentes. –

Mediante Decreto Ejecutivo No. 306 de 13 de febrero de 2026 se dispone: “(...) *por absorción la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público a la Presidencia de la República, integrándose dentro de su estructura orgánica, como parte de la Secretaría General Administrativa de la Presidencia de la República, para el ejercicio de las competencias, atribuciones y funciones que le sean asignadas, debiendo garantizar para ello la desconcentración territorial, conforme se determine en la fase de implementación de la reforma. (...)*

*“Disposición General Cuarta. – Las partidas presupuestarias, los beneficios de fideicomisos, las cuentas, los fondos, los valores, las acciones, los derechos representativos de capital, **los bienes muebles e inmuebles**, los derechos litigiosos y todos los activos y pasivos; que se encuentren bajo administración, custodia o control de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, serán asumidos por la Secretaria General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, **por lo que el presente Decreto Ejecutivo será documento habilitante suficiente ante las instituciones de la Función Ejecutiva, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y los registradores de la propiedad que correspondan.**”*

Base Legal. –

Constitución de la República del Ecuador:

“Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”;

“Art. 141.- La Presidenta o Presidente de la República ejerce la Función Ejecutiva, es el Jefe del Estado y de Gobierno y responsable de la administración pública.

La Función Ejecutiva está integrada por la Presidencia y Vicepresidencia de la República, los Ministerios de Estado y los demás organismos e instituciones necesarios para cumplir, en el ámbito de su competencia, las atribuciones de rectoría, planificación, ejecución y evaluación de las políticas públicas nacionales y planes que se creen para ejecutarlas.”;

“Art. 147.- Son atribuciones y deberes de la Presidenta o Presidente de la República,

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

además de los que determine la ley: (...) 5. Dirigir la administración pública en forma desconcentrada y expedir los decretos necesarios para su integración, organización, regulación y control. 6. Crear, modificar y suprimir los ministerios, entidades e instancias de coordinación. (...);

“Artículo. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias y las servidoras o servidores públicos ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas por la Constitución y la ley, debiendo coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines.”;

“Artículo. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.”.

Ley Orgánica de Transparencia Social:

“Art. 1 Objeto. - La presente Ley tiene por objeto (...) optimizar la gestión y administración de bienes públicos (...);”

“Disposición General Trigésima Tercera. - Quedan exoneradas del pago de todo tributo de carácter fiscal, incluyendo el impuesto al valor agregado, y cualquier otro tributo nacional; las transferencias de dominio o cualquier forma de enajenación de bienes inmuebles o muebles entre entidades del sector público, o cuando estas intervengan como compradoras o beneficiarias.

Las escrituras públicas y actos administrativos relacionadas con estas operaciones deberán cumplir con los requisitos de forma establecidos en la normativa vigente, sin que ello implique la generación de tributo o contribución alguna.

Además, no se generarán tasas, derechos ni contribuciones en favor de notarías; registros de la propiedad; registros mercantiles; y Gobiernos Autónomos Descentralizados, en los actos, contratos o escrituras públicas que instrumenten las operaciones contempladas en esta Ley respecto a bienes muebles e inmuebles estatales.

Tampoco se generará tasas, derechos ni contribuciones notariales ni registrales sobre actos o contratos relacionados con la transferencia de dominio de bienes muebles a favor de instituciones del sector público, tanto en calidad de adquirentes como de vendedores.”
(El énfasis me corresponde).

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales:

“Art. 59.- Adjudicación. - La adjudicación es el acto administrativo público de

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido los requisitos determinados en esta Ley y su reglamento. (...)”;

“Art. 60.- De las obligaciones de los adjudicatarios. - Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales estatales quedan sujetas a las siguientes condiciones: (...)”.

Código Orgánico Administrativo:

“Art. 98.- Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”;

“Art. 100.- Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará: 1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance. 2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo. 3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.”;

“Art. 101.- Eficacia del acto administrativo. El acto administrativo será eficaz una vez notificado al administrado. La ejecución del acto administrativo sin cumplir con la notificación constituirá, para efectos de la responsabilidad de los servidores públicos, un hecho administrativo viciado.”;

“Art. 229.- Suspensión del acto administrativo. Por regla general, los actos administrativos regulares se presumen legítimos y deben ser ejecutados luego de su notificación. (...)”;

“DISPOSICIONES REFORMATARIAS Quinta. - Refórmese en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la siguiente disposición. 1. Incorporase a continuación del artículo 58 el siguiente artículo: "Artículo 58A.- Los bienes inmuebles del Estado a nombre del gobierno nacional o central, gobierno supremo u otras denominaciones similares, que consten registrados dentro del patrimonio de las diversas instituciones, se entenderán que se encuentran bajo dominio de estas.

Al efecto, el Director Financiero de la Institución o quien haga sus veces, emitirá un certificado, con fundamento en el cual el Ministro respectivo o la máxima autoridad expedirá el acto administrativo correspondiente que se procederá a elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad. Los bienes registrados a nombre del



Circular Nro. DINARP-DINARP-2026-0001-C

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

gobierno nacional o central, gobierno supremo u otras denominaciones similares, con respecto a los cuales no exista un claro destino, pasarán a dominio de INMOBILIAR.”.

Código Civil:

“Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”;

“Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.”;

“Art. 718.- El justo título es constitutivo o translativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son translaticios de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.”.

Ley de Registro:

“Art.1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) 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, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.”;

“Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador. - a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, (...).”;

“Art. 25.- Están sujetos al registro (..). l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.”.

Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público:

“Art. 159.- Definición. - Es el cambio de asignación de uno o varios bienes o inventarios sean nuevos o usados, que una entidad u organismo, trasladará en favor de otra entidad u organismo dependiente de la misma persona jurídica que requiera para el cumplimiento de su misión, visión y objetivos, como es el caso de los ministerios y

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

secretarías de Estado, o sus dependencias adscritas.”;

“Art. 170.- Procedencia. - La incorporación de bienes e inventarios entre las entidades y organismos contenidos en el artículo 1 del presente Reglamento procede cuando por mandato de la ley o de instrumento jurídico normativo de autoridad competente se dispone la extinción, fusión o adscripción de éstas y se establece en la normativa que el patrimonio de la entidad u organismo extinto pase al de nueva creación o a uno preexistente al cual se adscribe.”.

Reglamento a La Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública:

“Art. 310.- Transferencia de dominio entre entidades del sector público. - Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público que lleguen a un acuerdo para el efecto, se requerirá resolución motivada de las máximas autoridades.

Se aplicará lo referente al régimen de traspaso de activos.”.

Decreto Ejecutivo No. 60 publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 93, de 31 de julio de 2025:

“Artículo. 1.- Disponer a la Secretaría General de la Administración Pública y Gabinete de la Presidencia de la República que inicie la fase de decisión estratégica para las siguientes reformas institucionales a la Función Ejecutiva:

(...)”10. La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público se fusiona a la Secretaría General Administrativa de la Presidencia de la República.” (...).

Decreto Ejecutivo No. 306, de 13 de febrero de 2026:

“Art. 1.- Fusiónesse por absorción la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público a la Presidencia de la República, integrándose dentro de su estructura orgánica, como parte de la Secretaria General Administrativa de la Presidencia de la República, para el ejercicio de las competencias, atribuciones y funciones que le sean asignadas, debiendo garantizar para ello la desconcentración territorial, conforme se determine en la fase de implementación de la reforma institucional.”;

“Art. 2.- Una vez concluido el proceso de fusión por absorción, modifíquese la denominación de la Secretaría General Administrativa de la Presidencia de la República por la de Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República la que asumirá todas las rectorías, competencias, atribuciones, funciones, y delegaciones prescritas en leyes, decretos, reglamentos y demás normativa vigente, que le correspondían a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.”;

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

*“Disposición General Cuarta. – Las partidas presupuestarias, los beneficios de fideicomisos, las cuentas, los fondos, los valores, las acciones, los derechos representativos de capital, **los bienes muebles e inmuebles**, los derechos litigiosos y todos los activos y pasivos; que se encuentren bajo administración, custodia o control de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, serán asumidos por la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, **por lo que el presente Decreto Ejecutivo será documento habilitante suficiente ante las instituciones de la Función Ejecutiva, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y los registradores de la propiedad que correspondan.**” (el énfasis me corresponde)*

Análisis Jurídico. –

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 141 y 147, numerales 5 y 6, reconoce al Presidente de la República como Jefe de Estado y de Gobierno, responsable de la administración pública y titular de la potestad de dirigirla, organizarla y reestructurarla mediante la expedición de decretos ejecutivos. Esta atribución incluye expresamente la facultad de crear, modificar o suprimir entidades de la Función Ejecutiva, así como reorganizar su estructura y competencias.

En este marco, el Decreto Ejecutivo No. 306, de 13 de febrero de 2026, constituye una manifestación legítima de dicha potestad, al disponer la fusión por absorción de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público en la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República. En efecto, dicho acto no se limita a una simple reorganización administrativa, sino que, conforme a su Disposición General Cuarta, produce la transferencia de activos, pasivos, derechos y obligaciones, configurando un traspaso integral del patrimonio institucional. En este sentido, se establece expresamente que todos los bienes muebles e inmuebles, derechos y demás componentes patrimoniales de la entidad absorbida serán asumidos por la Presidencia de la República, determinando además que el propio Decreto constituye documento habilitante suficiente ante los registradores de la propiedad.

Este efecto jurídico se enmarca en el principio de seguridad jurídica, previsto en el artículo 82 de la Constitución, el cual exige que las actuaciones de la administración pública se sustentan en normas previas, claras y aplicadas por autoridad competente. Así, la ejecución del Decreto Ejecutivo No. 306 garantiza certeza jurídica respecto de la transferencia de bienes, evitando interpretaciones que restrinjan o desnaturalicen sus efectos.

De conformidad con el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, el acto administrativo es una declaración unilateral de voluntad emitida en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos directos; mientras que, en concordancia con el artículo 100 ibidem, debe encontrarse debidamente motivado, exigencia que se cumple



Circular Nro. DINARP-DINARP-2026-0001-C

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

en el referido Decreto al sustentarse en normas constitucionales y en la necesidad de reorganización institucional. En concordancia, los artículos 101 y 229 del mismo cuerpo normativo establecen que los actos administrativos se presumen legítimos, son eficaces y deben ejecutarse mientras no sean suspendidos por autoridad competente, lo que refuerza su obligatoriedad y ejecutoriedad.

De igual manera, los artículos 226 y 227 de la Constitución dispone que las instituciones del Estado deben ejercer sus competencias conforme al ordenamiento jurídico y actuar bajo principios de eficacia, eficiencia y coordinación. En este sentido, exigir formalidades adicionales no previstas en el Decreto Ejecutivo No. 306 implicaría desconocer el ejercicio legítimo de competencias y afectar la eficiencia de la gestión pública.

Bajo esta perspectiva, el Decreto constituye un acto administrativo de naturaleza normativa con efectos concretos, cuya validez y eficacia derivan del ejercicio de potestades públicas y del cumplimiento de los fines del Estado, sin requerir la concurrencia de voluntades propias del derecho privado. En consecuencia, a diferencia de lo previsto en el artículo 718 del Código Civil, el título traslativo de dominio, en el ámbito público, puede originarse directamente en un acto administrativo.

Este criterio encuentra respaldo en diversas figuras del ordenamiento jurídico ecuatoriano en las que el acto administrativo constituye título suficiente para la transferencia de dominio. Así ocurre, por ejemplo, con la adjudicación de tierras regulada en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, cuyos artículos 59 y 60 reconocen que la adjudicación es un acto administrativo mediante el cual el Estado transfiere la propiedad a favor de quienes cumplen los requisitos legales. De manera análoga, en los procesos de expropiación por causa de utilidad pública o interés social, previstos en el Código Orgánico Administrativo, la transferencia del dominio se produce por decisión unilateral de la Administración, siendo el acto administrativo el que opera como título traslativo, aun cuando esté condicionado al pago de una indemnización.

En la misma línea, este fenómeno se evidencia en otros supuestos en los que la transferencia patrimonial deriva directamente del ejercicio de potestades públicas y no de la concurrencia de voluntades. Así, en los procesos de reorganización administrativa, como la fusión por absorción, los bienes se transfieren entre entidades por efecto de actos administrativos; igualmente, en la reversión de bienes afectos a concesiones, regulada en normativa sectorial como la Ley de Minería, el dominio retorna al Estado por decisión unilateral al extinguirse el título habilitante. Incluso en mecanismos como la adjudicación de bienes vacantes o mostrencos, previstos en el Código Civil ecuatoriano, o en procesos de regularización de asentamientos humanos bajo el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se confirma que el acto administrativo puede constituir, por sí mismo, un modo legítimo y suficiente de adquirir el derecho de propiedad.



Circular Nro. DINARP-DINARP-2026-0001-C

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

Por otra parte, si bien el artículo 686 del Código Civil define la tradición como un modo de adquirir el dominio, y el artículo 702 establece que esta se perfecciona mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad, estas disposiciones deben interpretarse de manera sistemática con el régimen jurídico administrativo. En el presente caso, el título traslativo de dominio está constituido por el Decreto Ejecutivo No. 306, en tanto es un acto administrativo válido, eficaz y ejecutorio, mientras que el modo se perfecciona mediante la inscripción registral, la cual cumple funciones de publicidad y oponibilidad frente a terceros, conforme al artículo 1 de la Ley de Registro.

Adicionalmente, la normativa reformativa incorporada a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública reconoce que los bienes inmuebles del Estado pueden ser transferidos mediante acto administrativo emitido por la autoridad competente, confirmando que este constituye un título idóneo para la transferencia de dominio en el ámbito público.

En este contexto, los artículos 1 y 11 de la Ley de Registro establecen que la inscripción tiene por objeto servir de medio de tradición del dominio y que el registrador está obligado a inscribir los documentos cuya inscripción exige o permite la ley. Adicionalmente, el artículo 25 del mismo cuerpo normativo, dispone la inscripción de todo acto cuya inscripción sea exigida por la normativa vigente, como es el caso del Decreto Ejecutivo No. 306.

Por su parte, el Reglamento General Sustitutivo para la Administración de Bienes del Sector Público, en sus artículos 159 y 170, establece que la transferencia de bienes entre entidades procede cuando existe un mandato normativo que disponga la fusión o extinción institucional, evidenciando que las operaciones responden a decisiones administrativas. En concordancia, el artículo 310 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública prevé que la transferencia de dominio entre entidades públicas se instrumenta mediante actos administrativos motivados.

Finalmente, la Disposición General Trigésima Tercera de la Ley Orgánica de Transparencia Social establece que las transferencias de dominio de bienes entre entidades del sector público están exoneradas del pago de todos los tributos, tasas o contribuciones, lo que confirma que estos procesos deben ejecutarse sin cargas económicas adicionales.

En consecuencia, el Decreto Ejecutivo No. 306, al disponer expresamente la transferencia de bienes y constituirse en documento habilitante para su inscripción, se configura como el acto cuya inscripción es exigida por el ordenamiento jurídico. En aplicación del régimen jurídico administrativo, que rige la organización y funcionamiento del Estado, la transferencia analizada no responde a una lógica contractual, sino a una decisión unilateral de la administración pública.



Circular Nro. DINARP-DINARP-2026-0001-C

Quito, D.M., 30 de marzo de 2026

Disposición. –

En virtud de lo expuesto, y en ejercicio de las facultades otorgadas en la ley, se pone en conocimiento de los Registros de la Propiedad a nivel nacional que, en todos los casos en los que se presente como título el Decreto Ejecutivo No. 306, de 13 de febrero de 2026, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en dicho instrumento jurídico, efectuando, según corresponda, las actuaciones registrales pertinentes, tales como la inscripción, marginación o actualización de la titularidad de los bienes inmuebles que consten a nombre del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público o de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, a favor de la Presidencia de la República, a través de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, acorde a la normativa vigente.

El incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 306 será objeto de control y vigilancia por parte de la Dirección Nacional de Registros Públicos, en el marco de sus competencias atribuidas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas a que hubiere lugar.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paolo Sebastián Grijalva González
DIRECTOR NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

Copia:

Señorita Magíster
Ivonne Patricia Naranjo Lema
Directora de Control y Evaluación

in/mm