



PREGUNTAS RECEPTADAS DURANTE LA DELIBERACION PUBLICA DEL AÑO 2025

Observaciones y Preguntas de la Ciudadanía en Mesas de trabajo

N.º	PARTICIPANTE	OBSERVACIÓN / PREGUNTA	RESPUESTA / ACLARACIÓN
1	Alexander Mueses	¿En qué porcentaje se incrementó el gasto en personal?	El gasto en personal presentó un incremento aproximado del 30 % durante el ejercicio fiscal 2025 en comparación con el año 2024. Este aumento responde principalmente a ajustes administrativos y operativos necesarios para garantizar la continuidad y eficiencia de los servicios institucionales.
2	Katherine Mina	¿En qué periodo se realiza la entrega de remanentes al GAD y qué establece la ordenanza al respecto?	Actualmente, la entrega de remanentes al GAD Municipal se realiza de manera mensual, conforme a acuerdos administrativos mantenidos entre las autoridades institucionales y municipales. Si bien la ordenanza vigente no establece de forma expresa una periodicidad específica para dicha transferencia, históricamente se ha manejado este mecanismo como una práctica de coordinación financiera interinstitucional.
3	Katherine Mina	¿La entrega mensual de remanentes al GAD Municipal podría generar un problema financiero para la institución?	Hasta la presente fecha, la entrega mensual de remanentes no ha generado afectaciones financieras ni compromete la sostenibilidad presupuestaria de la institución. Esto se debe a que, previo a cada transferencia, se realizan proyecciones y análisis que permiten garantizar la cobertura de los gastos operativos de funcionamiento institucional, asegurando la estabilidad económica y el cumplimiento de las obligaciones programadas.
4	Katherine Mina	¿La devolución realizada por el Municipio corresponde a remanentes?	No. El valor aproximado de USD 600.000 no corresponde a remanentes institucionales. Dicho monto se originó en años anteriores como una transferencia efectuada por el Registro de la Propiedad hacia la municipalidad para la ejecución del proyecto



			de construcción del edificio institucional, misma que se realizó mediante convenio interinstitucional. Debido a que el objeto del convenio no llegó a ejecutarse, se estableció el proceso de devolución de los recursos a favor de la institución, mediante un convenio de pago, en cumplimiento de los acuerdos administrativos y financieros correspondientes.
5	Jorge Díaz	¿No consideran realizar un análisis financiero respecto a la afectación del pago mensual en comparación con un pago anual?	No. Por el momento no se ha considerado pertinente ejecutar un estudio financiero comparativo entre la modalidad de pago mensual y anual de los remanentes. No obstante, dicho análisis podría realizarse en caso de que las autoridades institucionales lo estimen necesario. Actualmente, previo a cada transferencia mensual, la institución efectúa un análisis financiero interno orientado a garantizar la cobertura de los gastos del Registro Municipal de la Propiedad, asegurando la continuidad de sus actividades y el cumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, la entrega mensual de remanentes responde a acuerdos administrativos mantenidos entre las máximas autoridades institucionales y municipales, los cuales podrían cambiar de ser necesario.



N.º	PARTICIPANTE	OBSERVACIÓN / PREGUNTA	RESPUESTA / ACLARACIÓN
1	Alexander Mueses	¿Por qué el Registro de la Propiedad no posee una asignación presupuestaria?	El Registro de la Propiedad mantiene un modelo de administración autónoma, conforme a la normativa vigente aplicable a este tipo de entidades. Su financiamiento no depende de asignaciones directas del Presupuesto General del Estado, como ocurre con ministerios u otras instituciones públicas, sino de los recursos generados por la prestación de sus servicios registrales. Esta autonomía administrativa y financiera permite a la institución planificar, ejecutar y sostener su propia estructura operativa, tecnológica y de talento humano, garantizando la continuidad y eficiencia de los servicios a la ciudadanía.
2	Romel Castillo	¿En qué se basan las tarifas aplicadas en cada acto, al sector o cantón?	Las tablas arancelarias y los valores de cobro aplicados por los Registros de la Propiedad a nivel nacional responden a realidades territoriales distintas. Para su determinación se consideran factores como la magnitud poblacional, dinámica económica, nivel de desarrollo urbano, demanda de servicios registrales y características socioeconómicas de cada cantón. Por ello, existen diferencias entre cantones como Quito, Ibarra, Loja o Tulcán. Por ejemplo, ciudades con mayor densidad poblacional y volumen de trámites registrales manejan estructuras tarifarias distintas a las de cantones con características similares a Tulcán, donde el análisis comparativo considera aspectos sociales, culturales y demográficos equivalentes.
3	Olga Proaño	¿Existe programación para la regularización de propiedades urbanas, similar a la planteada para el sector rural?	No existe actualmente una programación específica para la regularización de propiedades urbanas similar a la implementada en el sector rural. En el ámbito urbano, los procesos de regularización involucran la participación coordinada del Registro de la Propiedad, las notarías y las entidades municipales competentes. En este contexto, las notarías cumplen un papel fundamental en el asesoramiento jurídico y en la formalización de los actos previos a la inscripción registral. Si bien en las zonas urbanas existe un menor número de escrituras y antecedentes documentales



			pendientes de inscripción, es necesario fortalecer el trabajo articulado entre el Registro de la Propiedad y las demás instituciones involucradas, con el propósito de generar conciencia ciudadana sobre la importancia de regularizar e inscribir oportunamente los bienes inmuebles, garantizando así la seguridad jurídica de la propiedad.
4	Olga Proaño	Existen propiedades antiguas que fueron transferidas mediante compraventa de acciones y derechos y no como compraventas ¿Cómo se procede en esos casos?	En este tipo de casos es indispensable realizar una verificación jurídica integral de los antecedentes registrales y documentales del inmueble, con el fin de determinar la situación legal de la propiedad y la validez de los actos celebrados. Dependiendo de la complejidad del caso y de la documentación existente, el procedimiento puede resolverse mediante vías administrativas, a través de solicitudes y trámites ante el Registro de la Propiedad cuando la normativa vigente así lo permita; o, de ser necesario, mediante intervención judicial, para que la autoridad competente determine el alcance, reconocimiento y legalidad de la transferencia efectuada. En todos los casos, el Registro de la Propiedad procura brindar seguridad jurídica y un respaldo sólido en la inscripción de los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles.
5	Melany Imbacuan	¿Qué ocurre con actos o gravámenes muy antiguos pertenecientes a entidades que actualmente ya no existen?	La determinación sobre la vigencia, extinción o cancelación de obligaciones, gravámenes o actos jurídicos antiguos corresponde, en muchos casos, al ámbito jurisdiccional. Por ello, es necesario que una autoridad judicial competente analice cada caso en particular y emita la resolución correspondiente respecto a la existencia, validez o cancelación de dichas obligaciones. En estos casos, el Registro de la Propiedad actuará conforme a lo resuelto y dispuesto por la autoridad judicial competente, garantizando el cumplimiento del marco legal y la seguridad jurídica registral.
6	Alexander Mueses	¿El comercio informal binacional Tulcán-Ipiales se relaciona con falta de registros claros o con evasión fiscal? ¿Cuál sería el proceso aplicable?	Dentro del cantón Tulcán son reducidos los casos de predios que no constan registrados. Existen inmuebles abandonados o con antecedentes antiguos; sin embargo, la mayoría mantiene identificación catastral y antecedentes de propiedad. En los casos donde proceda jurídicamente, pueden aplicarse mecanismos de



			regularización, titularización o prescripción adquisitiva de dominio, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos y exista la respectiva validación administrativa o judicial.
7	Rodrigo Montenegro	¿Por qué el certificado del Registro de la Propiedad de Tulcán tiene una vigencia de únicamente 30 días?	La normativa registral no establece expresamente un plazo obligatorio de vigencia para los certificados emitidos por los Registros de la Propiedad. No obstante, administrativamente se considera un período referencial de 30 días debido a la naturaleza dinámica del tráfico jurídico inmobiliario. Se debe de tomar en cuenta que el certificado registral refleja la situación legal del bien inmueble únicamente hasta el momento exacto de su emisión; por tanto, si posteriormente se inscribe un nuevo acto jurídico sobre el predio, el contenido del certificado puede variar y perder actualidad jurídica.
8	Jorge Díaz	¿Han existido reclamos de usuarios por actos inscritos después de emitido un certificado?	Sí, se han presentado casos de este tipo. Es importante aclarar que los actos registrales adquieren plena validez jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, el certificado emitido refleja únicamente los actos registrados hasta la fecha y hora de emisión. Si posteriormente se inscribe un nuevo acto sobre el inmueble, dicho certificado deja de representar la situación jurídica actualizada del bien. Esto se le informa al usuario para su conocimiento.
9	Jamileth Ormaza	¿Por qué en zonas rurales del Carchi existen conflictos por doble titulación? ¿Se trata de una falla registral o de prácticas comunitarias? ¿Esto podría afectar garantías constitucionales como el hábeas data? Se dice doble titularidad ya que aparece como propietario una persona en el catastro y otra en las escrituras	Históricamente, en ciertos sectores rurales existieron propiedades cuyos actos y transferencias no fueron oportunamente inscritos en el Registro de la Propiedad, manteniéndose únicamente formalizados a nivel notarial o catastral. En muchos casos se habla de “doble titularidad” debido a que una persona aparece como propietaria en el catastro y otra distinta figura en las escrituras o en los antecedentes registrales. Sin embargo, es importante precisar que el catastro y el Registro de la Propiedad cumplen funciones diferentes: el catastro identifica físicamente el predio con fines territoriales y tributarios, mientras que el Registro de la Propiedad determina la situación jurídica y la titularidad legal del inmueble. Por ello, la información catastral no necesariamente coincide con la titularidad registral, sin que esto implique automáticamente una doble titulación.



			<p>Para determinar la propiedad legítima es indispensable verificar el cumplimiento del principio de tracto sucesivo y analizar integralmente la cadena de transferencias, antecedentes e inscripciones del bien inmueble. Este análisis es parte de las verificaciones que realiza el Registro de la Propiedad previo a la inscripción de cualquier acto o contrato, garantizando así la seguridad jurídica registral y el respeto a los derechos de los ciudadanos.</p>
--	--	--	---

AB. LORENA LÓPEZ NARVAEZ
REGISTRADORA MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON TULCAN