



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA – MORONA SANTIAGO - ECUADOR

MANUAL DE PROCESOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA

Introducción.-

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en el art. 6 establece que “...para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos que mediante el respectivo reglamento se determinen. Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de acciones legales que el/la titular de la información pueda ejercer”.

Además en el Capítulo 3 relacionado con las Normas Generales aplicables a los registros públicos se determina claramente que:

“Art. 9.- De las certificaciones.- la certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial.”

Art. 10.- Precedencia.- El último registro de un dato prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

Art. 11.- La información de los datos públicos registrales legalmente certificados, constituye prueba. Se podrá certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala.

En el Art 15 numeral dos “Registro de la Propiedad: llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real”



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA – MORONA SANTIAGO - ECUADOR

Art 16.- Folio personal.- es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados.

Art 17.- Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombre, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Art 18.- Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.”

Teniendo en consideración esta normativa, se procede a la presentación del siguiente Manual de Procesos buscando cumplir con lo que se dispone en los artículos precedentes.

El presente documento, recopila la información sobre los procesos que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad del Cantón Sucúa, se busca principalmente el cumplimiento de la Ley de Registro y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, garantizando el buen manejo de la información pública de la propiedad y lo dispuesto en la Ordenanza vigente para la Estructuración y Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Sucúa.

Los objetivos de este documento son:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR

1. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Registro y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que es garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.
2. Contar con procesos adecuados para el Registro de la propiedad del Cantón Sucúa.
3. Visualizar como se va a generar el trabajo en las diferentes secciones y las funciones que a cada uno corresponde, adecuándonos a la naturaleza del caso.

1.- Estructura del Presente Documento

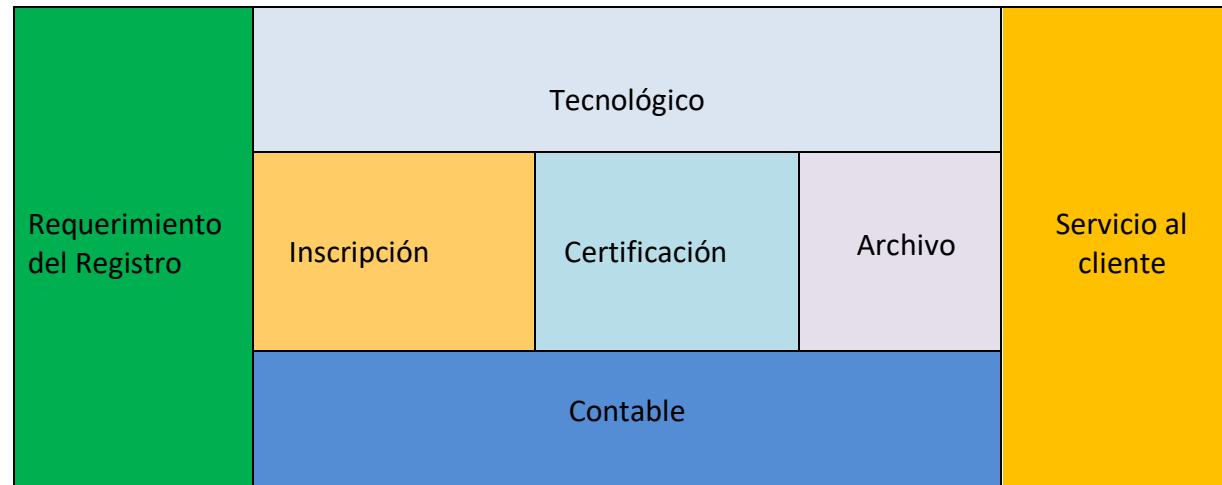
Dado que los procesos deben responder a una cadena de valor, el presente documento inicia con la exposición de la cadena de valor del Registro de la Propiedad para responder a la normativa que le rige. Luego se presentan los procesos agregadores de valor y su secuencia.

Finalmente se detalla cada proceso en un cuadro resumen para luego ser presentado en detalle de actividades, incluyendo responsables y observaciones.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR

Cadena de Valor



Esta cadena de valor, es la genérica a partir de los siguientes procesos:

1. Procesos agregadores de valor,
2. Procesos de Apoyo.

Los procesos agregadores de valor son:

- Inscripción
- Certificación
- Archivo

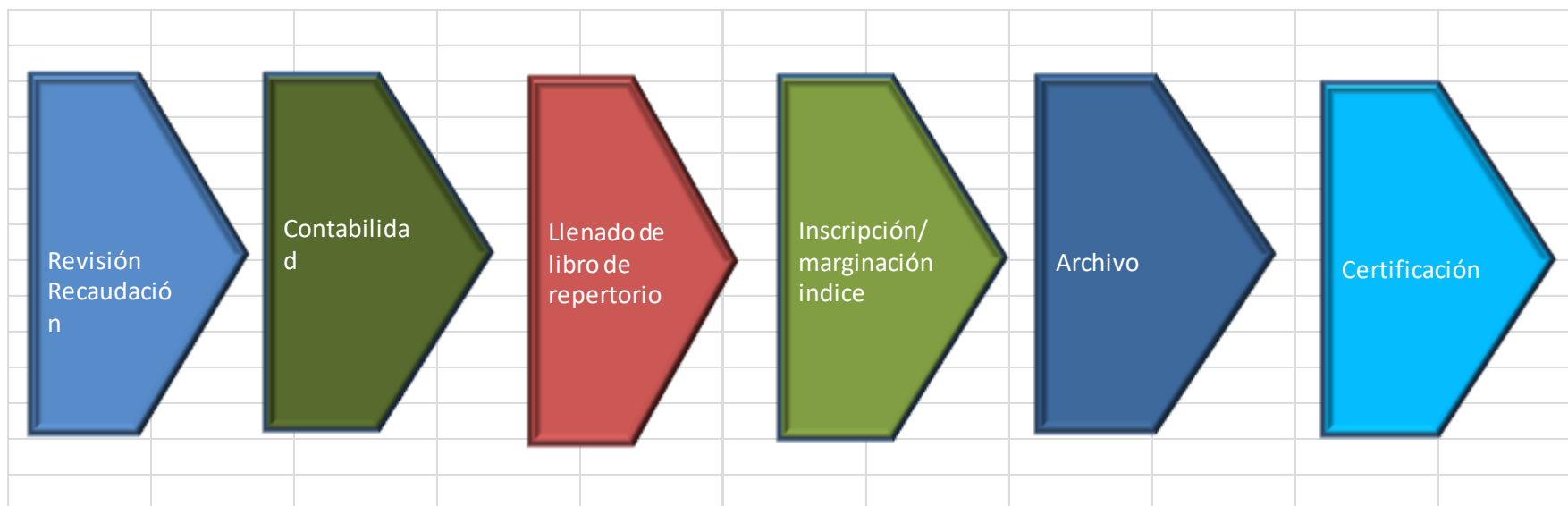
Los procesos de Apoyo son:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR

- Apoyo Tecnológico
- Apoyo Contable

1.1. Proceso Genérico



A continuación se desagregarán y explicarán los procesos definidos en forma general para mejorar el nivel de comprensión de esta delicada e importante operación.

1.2. Proceso Detallado



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA – MORONA SANTIAGO - ECUADOR

MODULO 1.REVISIÓN-RECAUDACIÓN

PROCESO	PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO DE APOYO	PRODUCTOS DE PROCESO	RESPONSABLE		
				HACE	REVISA	APRUEBA
	Se revisan los documentos necesarios para cada trámite de tal forma que se inicie con el proceso con todo completo, se cobra el valor establecido para cada servicio, se llena el repertorio y se emite la factura.	copias de cédula, impuestos escrituras resoluciones ministeriales	Recepción del documento, emisión de comprobante de pago o factura llenado del repertorio, entrega de documntos	Secretaria	Registrador	Registrador

La revisión de los documentos que ingresan por tipo de trámite como primer proceso es importante para evitar tardanza en el tiempo de atención al cliente. Por temas legales, es necesario contar con la documentación legal que habilita los procesos ya que el número de repertorio es un parámetro de implicaciones jurídicas.

En este proceso se inicia el índice y el número de repertorio, estos códigos quedarán legalizados una vez cancelados los aranceles respectivas en relación al trámite que se solicite.

A continuación se detalla el proceso con sus actividades principales.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA – MORONA SANTIAGO - ECUADOR

Una vez dado de baja el ingreso, es el Registrador (a) quien ordenará a quien corresponda el procedimiento a seguir para la emisión

de una nota de crédito por el título emitido correspondiente al trámite que ha sido dado de baja, de acuerdo a las Normativas vigentes.

MODULO 2. CONTABILIDAD

	PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO DE APOYO	PRODUCTOS DE PROCESO	RESPONSABLE		
				HACE	REVISAS	APRUEBA
Contabilidad	cuadre de caja	Copia de factura	Factura, informe de cuadre de caja			
	coordinar, controlar y mantener actualizado el sistema de	documentos legales solicitados de acuerdo al trámite	estados financieros			
	contabilidad gubernamental y presupuesto en forma integrada	disposiciones generales, normas técnicas vigentes		Contadora	Registrador	Registrador

En este proceso se confirma o valida el repertorio y el índice a la emisión del título una vez cancelados los aranceles. La Contadora del Registro de la Propiedad debe respetar los procedimientos relacionados al manejo de recaudaciones.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR

MODULO 3.-REPERTORIOS

PROCESO	PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO DE APOYO	PRODUCTOS DE PROCESO	RESPONSABLE		
				HACE	REVISA	APRUEBA
Repertorios	Asignación de número de ingreso, datos generales del instrumento público, fecha y hora de ingreso, posterior a la recaudación	Todos los documentos legales solicitados de acuerdo al trámite	libro de repertorio firmado	Secretaria	Registrador	Registrador
	firma del libro de repertorio					

Este proceso se inicia con la Secretaria/o Revisor, se valida con el pago de aranceles y se utiliza en todo trámite para la identificación del histórico del predio, complementado por el índice.

Al final del día, el reporte de repertorio que genera el sistema debe ser transcrito a mano en los formatos establecidos por la Ley de Registros y firmado por el Registrador.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR

MODULO 4.- INSCRIPCIÓN

PROCESO	PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO DE APOYO	PRODUCTOS DE PROCESO	RESPONSABLE		
				HACE	REVISAS	APRUEBA
Inscripción marginación, índice	Revisión Jurídica, búsqueda en el sistema e índices, confrontación de los datos encontrados	Todos los documentos legales solicitados	Acta de inscripción, índice actualizado, marginación, y razón de inscripción, tomos de registro	Secretaria	Registrador	Registrador
	actualización de índices enlace con el sistema informático, desarrollo de la inscripción, marginación y razones de inscripciones	de acuerdo al trámite actas de inspección, base de datos informáticos				
	impresión de actas actualización de fojas en el índice					

Este proceso es el de mayor cuidado ya que requiere de un conocimiento jurídico y especializado a los Registros de la Propiedad. Los trámites no pueden ser categorizados por sus similitudes, ya que cada uno guarda sus especificidades y debe ser revisado utilizando el índice, el repertorio, los libros físicos y las constataciones de marginaciones existentes del bien. En este proceso se pueden evidenciar errores que deben ser corregidos y podrían generar la necesidad de reingresos para reprocesar. Siendo así se requiere



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR

sentar negativa. En este proceso, se actualiza los índices, la marginación en el sistema y libro físico que deben ser firmados por el Registrador junto con el acta de inscripción.

MODULO 5.- ARCHIVOS

PROCESO	PROCEDIMIENTO	DOCUMENTOS DE APOYO	PRODUCTOS DE PROCESO	RESPONDE	HACE	REVISAR	APRUEBA
<div style="background-color: #004a87; color: white; padding: 10px; display: inline-block; transform: rotate(-90deg); transform-origin: left top;"> Archivo </div>	Recibe actas firmadas						
	diariamente, pone folios en tomos, realiza índices, empastar	Actas generadas, índices	Libro físico, empastado y foliado	Secretaria	Registrador	Registrador	

En este proceso la responsabilidad del mantenimiento de los libros debe llevarse por fecha y en orden cronológico por tipo de libro. El Registro de la Propiedad del Cantón Sucúa tendrá los libros de acuerdo a la Ley.

Para un mejor mantenimiento de los libros es necesario que se acate las sugerencias técnicas pertinentes.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA – MORONA SANTIAGO - ECUADOR

MODULO 6.- CERTIFICACIÓN

PROCESO	PROCEDIMIENTO	DOCUMENTOS DE APOYO	PRODUCTO DE PROCESO	RESPONSABLE		
				HACE	REVISA	APRUEBA
	Revisión jurídica,	Todos los documentos				
	búsqueda en el sistema e índices, confrontación de los datos encontrados, elaborar e imprimir	legales solicitados de acuerdo al trámite, actas de inscripción, base de datos e índices	certificados	Contadora	Registrador	Registrador

Este proceso no contempla el ingreso en el libro de repertorio, es más bien una solicitud de certificado. La búsqueda de antecedentes para realizar un certificado se hace con la utilización del índice, la base de datos, el repertorio y el libro físico con las marginaciones respectivas.

ELABORADO POR:	Registrador de la Propiedad	
REVISADO POR:	Líderes de procesos	
APROBADO POR:	Registrador de la Propiedad	
Lugar y fecha:	Sucúa – Morona Santiago - Ecuador	Diciembre, 19 de 2011



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SUCÚA SUCÚA - MORONA SANTIAGO - ECUADOR